SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA 07/06/2024
CÓDIGO PM05-FO96
VERSIÓN 18

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Nombre o razón social (persona natural o jurídica): FERNANDEZ MAZUERA Y CIA. S.A.
2. Identificación: NIT
Número: 860.010.817-1
3. Representante legal o apoderado: CARLOS ALBERTO BETRÁN ARDILA
4. Identificación del representante legal: 13.836.540
5. Registro para la comercialización: 230076
6. Dirección: AV CL 72#9-10 P3
7. Si autoriza a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico:
Correo electrónico: carlos.betran@fernandez.com
8. Teléfono: 6217405858

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda: VIRALTA
10. Etapa(s) para esta radicación (Ejemplo: Etapa 1, Torre 1, Manzana 1, etc.): ETAPA 1 TORRE 1
11. Número y tipo de unidades para esta radicación: 101 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP
12. Dirección del proyecto (principal o actual): AK 14#214-73
13. Localidad – UPZ: Usaquén - UPZ 1 PASEO DE LOS LIBERTADORES
13.1 (Decreto 555 de 2021) Localidad – UPL: N/A
14. Estrato: 4
15. Licencia de urbanismo: 11001-4-22-0405
Fecha de ejecutoria: 19-jul.-2022
Curaduría: 1
16. Licencia de construcción: 11001-6-25-1857
Fecha de ejecutoria: 24-oct.-2025
Curaduría: 1
17. Área total licenciada de construcción (m²): 4846.0
18. Área total de construcción según la licencia de construcción (m²): 2910.85
19. Área construida para esta radicación (m²): 2910.85
20. Amenaza del terreno por movimientos en masa: Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación
21. Acuerdo de pago de obligaciones de urbanismo y/o cesiones: NO APLICA
22. Acuerdo de pago de obligaciones de urbanismo y/o cesiones: 0%
23. Póliza de cumplimiento: N°
24. Cliente: AAA CUBLHN
25. Modalidad de venta: [illegible] SON-A 81-2656
26. Porcentaje y valor del recaudo ejecutado con cargo a los cupos del encargo: 0% $ 0
Destino del recaudo
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto: 28-oct.-2028
Fecha
Mes(es)
28. Licencia Curaduría (ejecutoriada): SI
Escritura número: 4578
Fecha: 05-sept.-2025
Notaría: 16
29. Póliza de cumplimiento: SI
Entidad Financiera: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A
Encargo número: 35235
Fecha: 31-jul.-2025
Notaría
30. Tiene Fiducia de administración y/o fuente de pago: SI
Entidad Financiera: FIDUCARA VIVIENDA SA
Contrato: 2317102
Fecha: 10-nov.-2023
Vigencia: 10-nov.-2027
Fideicomiso

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de [illegible] de matrícula inmobiliaria [illegible] expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la [illegible] radicación.
2. Copia de los estatutos de los consorcios o uniones temporales, cuando sea el caso, en los cuales se indique el porcentaje de participación de cada uno de los consorciados o integrantes de la unión temporal.
3. Cuando el titular no sea el dueño del proyecto, copia del contrato que [illegible] para ejecutar el proyecto, en el cual se indique el plazo de ejecución del proyecto, el área a desarrollar y el porcentaje que le corresponde a cada uno de los consorciados o integrantes de la unión temporal.
4. Copia [illegible] de [illegible] que acredite el [illegible] del proyecto, cuando sea diferente a los [illegible] anteriores.
5. Presentación [illegible] del proyecto, con las correspondientes [illegible] y planos.
6. Copia de [illegible] que autorice [illegible] a nombre [illegible]

Para todos los efectos legales, declaro que me ajusto a los parámetros de la Ley 1755 de 2015 (Artículo 15 de la Constitución Política)

CARLOS ALBERTO BETRÁN ARDILA
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°: 400020250229
FECHA: 2-12-2025

La persona natural o jurídica queda radicada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987 modificado por el Artículo 1 del Decreto Ley 2610 de 1979 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 a partir del día: 24/12/2025

EDNA CAROLINA RODRIGUEZ
Nombre y firma del funcionario que otorga el [illegible] de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través de sistema de fiducia, el solicitante podrá anunciar a los promitentes del público a partir de la [illegible] radicación, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1 Decreto 2610/79 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación [illegible] de la documentación radicada o de las condiciones iniciales del proyecto deberá [illegible] dentro de los quince (15) días calendario siguientes, so pena de [illegible] [illegible] [illegible]

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24419	29	10	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-61729
Fecha radicado	2025-12-02
Realizado por	CARLOS BELTRAN
Identificación	Cédula de ciudadanía 13830500
E-mail	gurrego@mazuera.com
Proyecto	Miralta Etapa 1
Dirección	AVENIDA 45 # 209 - 50 M Z 1
Teléfono	5713267450
CHIP	AAA0289UHNN
Matrícula	50N20913556

Información del proyecto	
Identificación	900531292
Propietario del proyecto	FAI MIRALTA
Nombre del proyecto	MIRALTA
Dirección del proyecto	KR 14 # 214 - 73
Número de contacto	3143174179

REVISIÓN CALIFICADA	
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Módelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o cumunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 3 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares inducando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance fisico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
- 2025-12-02 10:31:44: N/A	
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si

Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

EDNA: Asunto: Corrección y complementación de documentos – Proyecto

De acuerdo con la revisión del formato PM05 F086, se solicita realizar los siguientes ajustes y complementos:

Corrección de información del formato PM05 F086:

Según la licencia, este proyecto corresponde a UPZ y no a UPL.

Por favor, diligenciar la casilla 13 y no incluir información en la casilla 13.1.

En la casilla 27, indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.

En la coadyuvanza, corregir el número de matrícula.

Adjuntar formato de certificado de acreedor hipotecario (si aplica):

Utilizar el formato PM05-FO125 – Certificado Acreedor Hipotecario V9, junto con sus respectivos anexos.

La certificación debe estar firmada en original por el Representante Legal de la persona jurídica, debidamente autorizado para expedir certificaciones.

Si la firma corresponde a un Apoderado, se debe adjuntar el poder suficiente y debidamente otorgado.

En caso de que sea firmada por otro empleado de la entidad crediticia, se debe indicar el cargo y adjuntar la autorización respectiva.

Documentación complementaria del proyecto:

Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto en trámite.

Anexar estados financieros de la empresa FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A., con antigüedad no mayor a tres (3) meses, junto con la copia de la tarjeta profesional del contador.

Firmar el anexo financiero por parte de quien lo elaboró, así como el anexo de flujo de caja.

Adjuntar el listado de adherentes emitido por la fiducia.

Prorratas:

El Enajenador deberá remitir a la Secretaría Distrital de Hábitat las Prorratas, una vez se constituya la hipoteca, en cumplimiento del numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Por favor solo adjuntar los planos arquitectónicos.

CARLOS : Buenos días,
De acuerdo a lo revisado, comparto:

Corrección de información del formato PM05 F086:

Según la licencia, este proyecto corresponde a UPZ y no a UPL.

Por favor, diligenciar la casilla 13 y no incluir información en la casilla 13.1. Rta: se corrige

En la casilla 27, indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. Rta: se adiciona

En la coadyuvanza, corregir el número de matrícula. Rta: se corrige

Adjuntar formato de certificado de acreedor hipotecario (si aplica): Rta: Aclarar en que momento se debe aplicar, no se ha hipotecado el lote pero deberá realizarse.

Utilizar el formato PM05-FO125 – Certificado Acreedor Hipotecario V9, junto con sus respectivos anexos.

La certificación debe estar firmada en original por el Representante Legal de la persona jurídica, debidamente autorizado para expedir certificaciones.

Si la firma corresponde a un Apoderado, se debe adjuntar el poder suficiente y debidamente otorgado.

En caso de que sea firmada por otro empleado de la entidad crediticia, se debe indicar el cargo y adjuntar la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO [--] TORRE [--] - CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA

1. TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO

1.1. PARTES INTERVINIENTES
1.1.1. LA PROMITENTE VENDEDORA:
CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificada con cédula de ciudadanía 13.835.500 de Bucaramanga, quien, en su calidad de representante legal de la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.,** sociedad comercial incorporada bajo las leyes de la República de Colombia, con NIT. 860.014.917-1 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA –** (en adelante "**LA PROMITENTE VENDEDORA**").

1.1.2. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):			
Nombres y Apellidos [*]	**Cédula** [*]	**De** [*]	**Estado Civil** [*]
Dirección Residencia [*]	**Teléfono** [*]		
Correo electrónico (obligatorio facturación electrónica): [*]			

Nombres y Apellidos [*]	**Cédula** [*]	**De** [*]	**Estado Civil** [*]
Dirección Residencia [*]	**Teléfono** [*]		
Correo electrónico (obligatorio facturación electrónica): [*]			

1.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO	
PROYECTO Conjunto Residencial Miralta (el "**Proyecto**")	
INMUEBLE (APARTAMENTO) [--]	**TORRE** [--]
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA [--]	**ÁREA PRIVADA LIBRE** [--]
ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO [*]	**PARQUEADEROS PRIVADOS** [*]
EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan conocer y aceptar que las dependencias y especificaciones del Inmueble Prometido que constan como Anexo No. 1 al Contrato son una descripción provisional. Los linderos definitivos serán los resultantes de la constitución del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto y quedarán consignados en la escritura pública que dé cumplimiento al presente Contrato.	
El trámite de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda se efectuó por medio de la Radicación No. _____ del _____ (_____) de _____ de dos mil veinticinco (2025) ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá.	

1.2. PRECIO Y FORMA DE PAGO	
Precio del Inmueble Prometido	$[--]
El valor final del Inmueble Prometido está pactado en pesos colombianos. El precio del Inmueble Prometido será pagado por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al FIDEICOMISO, de conformidad con la Cláusula Cuarta y en los términos del Plan de Pagos incluido como Anexo No. 2 al Contrato.	

1.3. FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA		
Notaría – Círculo:	DD/MM/AAAA:	Hora:
La fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante el cual se dará cumplimiento al presente Contrato (término que se define más adelante) podrá modificarse por las Partes de mutuo acuerdo mediante la firma de un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del Contrato.		

1.4. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES

LA PROMITENTE VENDEDORA:	Avenida Calle 72 # 6 – 30, Piso 3, Bogotá, D.C. Teléfono: (601) 7435858
EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):	[*] Teléfono: [*]

LA PROMITENTE VENDEDORA y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes podrán ser referidos de forma singular como la "**Parte**" o en conjunto como las "**Partes**", han acordado suscribir el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (el "**Contrato**"), previas las siguientes:

2. ANTECEDENTES

2.1. El treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025), **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**, suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria (el "**Contrato de Fiducia**") No. 126255 para el desarrollo del Proyecto, del cual hace parte el Inmueble Prometido.

2.2. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** en el Contrato de Fiducia, está facultada para celebrar el presente Contrato, de conformidad con las facultades allí establecidas. Así las cosas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a **PROMETER EN VENTA** el inmueble que se cita en la Cláusula Segunda del Contrato.

2.3. Habiéndose cumplido la totalidad de obligaciones pactadas en el Contrato, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** como vocera del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**, transferirá al **PROMITENTE COMPRADOR**, en calidad de mero tradente, el Inmueble Prometido en venta mediante escritura pública, a título de compraventa. Esta escritura se otorgará conjuntamente por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir en compra y por el mismo título el Inmueble Prometido.

3. DEFINICIONES

Para los efectos de este Contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan y que en el texto del presente Contrato se escriban con mayúsculas o inicien con mayúscula, tendrán el significado que aquí se establece, independientemente de si se mencionan de manera plural o singular:

3.1. **Área Construida**: es la superficie total del Inmueble Prometido, lo cual incluye elementos adicionales como ductos o columnas.

3.2. **Área Privada Libre**: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes **localizados** dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

3.3. **Bienes Comunes Esenciales**: aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto. Es decir, **aquellos** que son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Ej. Escaleras, puntos fijos, recepción, planta eléctrica, fachadas, etc.

3.4. **Bienes Comunes No Esenciales**: son todos aquellos que no se reputen esenciales, tales como gimnasio, sala de coworking, parque infantil, parqueaderos, entre otros.

3.5. **Entrega Real y Material**: es la entrega que se realiza del Inmueble Prometido una vez se suscribe la escritura pública de compraventa, se realice su respectivo registro ante la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos que perfecciona la transferencia del **derecho** real de dominio y se efectué el desembolso del total de los recursos comprometidos para el pago total del inmueble a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en su condición de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.

3.6. **Escritura Pública de Compraventa**: será el instrumento público mediante el cual se dará cumplimiento al presente Contrato.

3.7. **Fuerza Mayor o Caso Fortuito:** será la definición contenida en el Artículo 64 del Código Civil colombiano, dentro de los cuales se pueden enmarcar -entre otros- los siguientes eventos que afectarían el desarrollo del Proyecto: (i) decisión de autoridad competente; (ii) cambio en la regulación nacional, distrital o municipal; (iii) hecho de un tercero; (iv) hallazgos arqueológicos; (v) factores climáticos y/o geológicos; (vi) declaratoria de emergencia

económica, social, ambiental o sanitaria; (vii) decisión o medida adoptada por la ANI, autoridades distritales y/o concesionarios encargados de la ejecución de obras de infraestructura de alcance nacional y/o distrital; (viii) decisión negativa y demora en decisión adoptada por empresas prestadoras de servicios públicos de naturaleza pública o privada asociada a la prestación de servicios públicos y/o autoridades encargadas de otorgar permisos, autorizaciones, licencias; (ix) escasez de materia prima por factores no **imputables** a **LA PROMITENTE VENDEDORA**; (x) huelga, paro o cese de actividades por parte de entidades administrativas y/o de servicios públicos; (xi) imposibilidad o dificultad en el desembolso del crédito o financiación del Proyecto; y, (xii) bloqueo injustificado de la obra, no atribuible a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

3.8. **Inmueble Prometido**: será la unidad privada referida en el numeral 1.1. de la carátula del presente Contrato.

3.9. **Manual del Usuario:** es el documento entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el cual se recopila de manera clara, completa y accesible la información necesaria para la correcta utilización, operación, mantenimiento y conservación del Inmueble Prometido y de los bienes comunes. Dicho manual incluirá, entre otros, las recomendaciones de uso, instrucciones de mantenimiento preventivo, periodos y responsables del mismo, garantías otorgadas y el procedimiento para hacerlas efectivas, normas de seguridad, así como las obligaciones del propietario o tenedor frente al cuidado de las instalaciones y equipos.

3.10. **Manzana 1:** es el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N- 20913556** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y chip catastral **AAA0289UHNN**, sobre el cual se desarrollará el Proyecto y cuyo propietario es el **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**.

3.11. **Proyecto:** será el Conjunto Residencial Miralta que se desarrollará en la Manzana 1,al cual pertenece el Inmueble Prometido.

4. CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.

1.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os), a su vez, se obliga(n) a comprar el derecho de dominio y la posesión del Inmueble Prometido, que hace parte del Proyecto.

1.2. El Inmueble Prometido contará con la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, una vez sea inscrito el Reglamento de Propiedad Horizontal, y sus linderos especiales al igual que el área construida y privada quedarán plasmados en dicho reglamento, situación que es conocida y aceptada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

1.3. Los linderos del Inmueble Prometido serán establecidos en la Escritura Pública de Compraventa y los linderos del lote de mayor extensión se encuentran señalados en la escritura pública número trece mil seiscientos cuarenta (13640) de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022) de la notaría treinta y ocho (38) de Bogotá D.C.

1.4. El Proyecto al cual pertenece el Inmueble Prometido se desarrollará sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N- 20913556** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y chip catastral **AAA0289UHNN**, respecto del cual el **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** es su actual propietario.

1.5. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a radicar el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el Proyecto ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, o la entidad que haga sus veces, una vez otorgada la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del Proyecto.

1.6. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan conocer que las especificaciones y dependencias del Inmueble Prometido y del Proyecto pueden surtir cambios en el desarrollo del proceso constructivo, siempre que tales modificaciones obedezcan orden de autoridad competente y/o a cambios en la normativa aplicable. Tales cambios serán informados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, previa suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

1.7. El Inmueble Prometido es una Vivienda de Interés Social Prioritaria, razón por la que se rige por lo dispuesto en las normas que regulan la materia. La Licencia de Construcción del Proyecto fue tramitada ante la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, de conformidad con lo previsto en: (i) el Plan de Ordenamiento Territorial; (ii) los instrumentos que lo desarrollan y complementan; (iii) los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de

Interés Cultural; y (iv) las demás normas aplicables.

1.8. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del Inmueble Prometido.

1.9. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer que la venta del Inmueble Prometido se hará como cuerpo cierto, por lo que no habrá lugar a reclamo por ninguna de las Partes por cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas, ubicación y linderos reales y las declaradas en esta promesa.

1.10. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del Inmueble Prometido. Igualmente, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el Inmueble Prometido coincide con los planos aprobados, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características.

1.11. Esta venta incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, acueducto, alcantarillado y energía, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

1.12. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda, zonas comunes y dependencias que les entrega **LA PROMITENTE VENDEDORA**, las cuales se encuentran contenidas en el Anexo No. 1, que hace parte integral del Contrato.

Las Partes declaran en forma expresa que el Inmueble Prometido podrá contar con acabados y especificaciones (en caso de que haya lugar a ellos) distintos a aquellos con los cuales está dotado el apartamento modelo, siempre que sean de similar calidad, apariencia y se encuentren dentro de las especificaciones del Anexo No.1, de manera tal que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está facultada para cambiar libremente la presentación de los acabados del Inmueble Prometido por unos de igual o similar especificación.

1.13. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que los elementos decorativos distintos a las especificaciones del Anexo No.1 contenidos en la publicidad del Proyecto, expuesta por diversos medios para su comercialización, son de carácter meramente ilustrativos. Planos y áreas están sujetos a modificaciones en el desarrollo del proceso constructivo, siempre que tales modificaciones obedezcan orden de autoridad competente y/o a cambios en la normativa aplicable.

1.14. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar el contenido del Contrato de Fiducia.

1.15. El desarrollo del Proyecto está sujeto a las condiciones contractuales estipuladas en el Contrato de Encargo Fiduciario del cual **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se constituyó(eron) como Encargante(s), consistente éste en la confirmación, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de la existencia de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del Proyecto.

SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

2.1. La enajenación del Inmueble Prometido comprenderá(n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que estarán sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento sobre los bienes comunes del Proyecto a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento, el cual será elevado a Escritura Pública y registrado al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión y en los correspondientes folios de matrícula de las unidades resultantes. Habiendo cumplido los trámites referenciados, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega de una copia de este Reglamento de Propiedad Horizontal (el "RPH") a la administración del Proyecto.

2.2. Con la entrega del Inmueble Prometido como unidad privada se entregan de forma simultánea los bienes comunes esenciales del Proyecto, por ser éstos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, acceso y seguridad del Proyecto y del Inmueble Prometido. En cuanto a los bienes comunes no esenciales del Proyecto, su entrega se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en los términos del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el RPH.

2.3. Desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, el Inmueble Prometido estará sujeto (s) al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 675 de 2001 y demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** estarán obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en el RPH, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes y cuotas extraordinarias, así como seguros y demás erogaciones establecidas y/o que se establezcan por el RPH y los órganos de administración, así como a la normativa aplicable, de conformidad con el coeficiente de copropiedad asignado al Inmueble Prometido.

2.4. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora que **LA PROMITENTE VENDEDORA** asumirá el pago de las expensas sobre las unidades no vendidas y que se encuentren totalmente construidas, una vez haya culminado la gestión de administración provisional por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

En consecuencia, antes de la entrega definitiva, **LA PROMITENTE VENDEDORA** elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades.

2.5. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con la firma del presente Contrato, permiten incondicionalmente el desarrollo de obras para la construcción de los inmuebles y zonas comunales que integren el Proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto.

2.6. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho a: (i) variar la volumetría y número total de unidades privadas; y (ii) modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del Proyecto, con la aprobación de la autoridad competente. Por lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** estará facultada para aclarar, reformar, adicionar o modificar la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal al que se someterá el Inmueble Prometido, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Por lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con la suscripción del Contrato, faculta(n) de manera irrevocable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para protocolizar las modificaciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentre sometido el Inmueble Prometido, como consecuencia de las modificaciones a la licencia de construcción legalmente otorgada, los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar, así como cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de enajenación o la licencia de construcción respectivos exijan alguna modificación.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que el Proyecto se desarrollará por etapas constructivas, por lo que acepta(n) que el propietario inicial realice todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones requeridas al RPH para la integración de todas las etapas que conformarán el Proyecto.

TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO.

3.1. El valor del inmueble es la suma de **[--] ($ [--])**, tal como se indica en la carátula del Contrato. El precio del Inmueble Prometido será pagado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **FIDEICOMISO** en los términos del Plan de Pagos incluido como Anexo No. 2 al Contrato.

3.2. La fecha de firma del instrumento público será la pactada por las Partes en la presente promesa de compraventa.

3.3. Si para la compra del Inmueble Prometido se requiriera crédito hipotecario, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n) y que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, un crédito que garantizará a dicha entidad con la constitución de una hipoteca. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a entregar la carta definitiva del crédito en un término no mayor a doce (12) meses antes del otorgamiento de la escritura de transferencia del Inmueble Prometido. Si el crédito no fuere aprobado o fuere aprobado por menor valor al requerido, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes de aquel en que sea notificada la no aprobación y/o aprobación por menor valor, una forma de pago para cubrir el valor del crédito y/o el saldo del crédito, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio del Contrato, suscrito por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si la propuesta es rechazada, el

Contrato se resolverá de pleno derecho por ese solo hecho, sin necesidad de formalidad alguna, solemnidad a la cual renuncian las Partes, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y se dará aplicación a la cláusula penal contenida en el Contrato. De esta forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quedará en libertad de enajenar el Inmueble Prometido a terceros interesados.

3.4. Las partes acuerdan como arras de retracto el diez por ciento (10%) del precio de la compraventa y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Esto es que cualquiera de las Partes podrá retractarse de la negociación regulada en el presente Contrato, si es **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quien se retracta perderá la suma pagada a título de arras, mientras que si es **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien se retracta deberá restituir la suma pagada a título de arras dobladas.

Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del Inmueble Prometido. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de este Contrato hasta la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de ocurrir el retracto del Contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que disponga de manera inmediata del Inmueble Prometido. En caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el diez por ciento (10%) del valor del Inmueble Prometido, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de retracto, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo.

3.5. El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según consta en el parágrafo anterior, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Los intereses pagados por mora en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré suscrito al momento de la firma del Contrato.

3.6. No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** renunciará, en la Escritura Pública de Compraventa, a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata la presente cláusula.

3.7. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan(n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegaré a cobrar la entidad financiera y/o cualquier otra entidad que efectuare desembolsos, por el giro del saldo que se obligó(aron) a pagar EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

3.8. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria que lo emitió, negando su pago por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, la sanción establecida en el Artículo 731 del Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

3.9. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no solicitarán a LA PROMETIENTE VENDEDORA, cesiones de su posición contractual, ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido, dentro de los tres (3) meses anteriores al día pactado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la posibilidad de aceptar o no la nueva forma de pago presentada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y/o la cesión de este Contrato.

3.10. LA PROMITENTE VENDEDORA recibirá los recursos a través del FIDEICOMISO FAI MIRALTA, administrado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., por lo que los recursos para el pago del precio del Inmueble Prometido, entre ellos cesantías, y demás conceptos, ingresarán única y exclusivamente a la cuenta del FIDEICOMISO FAI MIRALTA que indique LA PROMITENTE VENDEDORA y se contabilizarán como un ingreso para éste. LA

PROMITENTE VENDEDORA, sus empleados o agentes, no podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

CUARTA.- CLÁUSULA PENAL.

4.1. Las Partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en el Contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio del Inmueble Prometido, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las Partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados, por parte de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del Inmueble Prometido, sin perjuicio de resolver el Contrato por incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

En el evento en que por un evento constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor fuera necesario reprogrmar la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa o la fecha de entrega del Inmueble Prometido, no se entenderá incumplimiento y en conseccuencia se hará exigible para ninguna de las Partes la penalidad regulada en la presente cláusula.

4.2. La devolución de los saldos a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula, se realizará por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o el **FIDEICOMISO –FAI MIRALTA**, según corresponda, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de la carta de solicitud de devolución de saldos en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, indicando los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente y cumpliendo con los requisitos que para tal fin indique **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

QUINTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

5.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO –FAI MIRALTA** otorgarán la Escritura Pública de Compraventa en la fecha, hora y notaría señalada en la carátula, o en la notaría asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto. Si el día acordado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

LA PROMITENTE VENDEDORA instruirá a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** para que, en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** suscriba, en calidad de mero tradente, la Escritura Pública de Compraventa. No obstante, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** como vocera del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA,** en su calidad de propietario fiduciario, es quien debe hacer la transferencia de dominio del Inmueble Prometido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Sin perjuicio de lo anterior, todas las obligaciones que de la venta se deriven para el vendedor estarán radicadas en cabeza exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien responderá frente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del Proyecto desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni el **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** están obligados a responder por el saneamiento.

5.2. Para la fecha y hora señaladas en el presente Contrato para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán haber cumplido las condiciones enunciadas a continuación: (i) Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial previstos en la Cláusula Tercera y en el plan de pagos contenido en el Anexo No. 2, así como los gastos de escrituración según se indica en la Cláusula Décima Primera de este Contrato; (ii) Que haya sido notificada la aprobación del crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con la Cláusula Tercera y en el plan de pagos contenido en el Anexo No. 2; (iii) Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior; (iv) El no acaecimiento de todas o alguna de las condiciones precitadas generará incumplimiento en el pago del Precio del Inmueble Prometido y en consecuencia al Contrato, lo cual faculta discrecionalmente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a: **i.** terminar

el Contrato unilateralmente, evento en el cual devolverá al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los recursos aportados por concepto de precio, previo descuento del monto equivalente a la Cláusula Penal, y en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer del Inmueble Prometido; o, **ii.** prorrogar por quince (15) días hábiles la fecha de escrituración con el fin de que durante dicha prórroga subsane(n) el incumplimiento a las mencionadas condiciones. Para lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** informará formalmente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, dentro de los tres días (3) días hábiles a la fecha de escrituración pactada, cuál de las dos alternativas será la procedente.

5.3. En los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, como se define en este Contrato, que impidan el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa en la fecha aquí acordada, las Partes se obligan a suscribir un otrosí modificatorio, en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** establecerá una nueva fecha y hora para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, tomando en consideración la magnitud de las circunstancias que hayan dado origen a la Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Sin perjuicio de lo anterior, la definición de una nueva fecha y hora para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa en los eventos aquí enunciados, no se entenderá como incumplimiento por ninguna de las Partes, quienes se exoneran de responsabilidad en beneficio recíproco.

5.4. Si el día fijado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y de valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o se encontrare en trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el RPH y/o sus modificaciones, el otorgamiento de la Escritura Pública se prorrogará de manera automática por treinta (30) días hábiles, conservándose para el efecto la misma hora establecida originalmente, hasta la fecha de la obtención del requisito pendiente de cumplir, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

5.5. Si eventualmente, para antes de la fecha fijada en esta cláusula, el Inmueble Prometido estuviere terminado y con sus servicios públicos instalados, las Partes de común acuerdo podrán anticipar la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y su entrega se surtirá en la fecha que acuerden las Partes, previo al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

5.6. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a asumir, desde la fecha de firma de escritura, los gastos asociados a la propiedad del inmueble, tales como impuestos prediales y de valorización.

SEXTA.- ENTREGA.

6.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del Inmueble Prometido el día _____ (____). Sin perjuicio de lo anterior, las Partes, de mutuo acuerdo, podrán señalar una fecha anterior o posterior. De conformidad con las normas legales vigentes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega material del Inmueble Prometido mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado de este. El acta será suscrita por un representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del Manual del Usuario.

6.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán otorgar poder especial a un tercero para que reciba el Inmueble Prometido y suscriba el acta de entrega correspondiente. El referido poder deberá contar con presentación personal ante notario.

6.3. Sin perjuicio de lo regulado en la presente Cláusula, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las Partes, quienes podrán señalar una fecha anterior o posterior. En todo caso, deberá existir comunicación escrita entre las Partes en las cuales conste dicha situación. Esta modificación no constituye incumplimiento del Contrato por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

6.4. La entrega real y material del Inmueble Prometido, en caso de ser adquirido con financiación del FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS se realizará una vez dichas entidades hayan realizado el desembolso efectivo de la totalidad del crédito en favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO –FAI MIRALTA** entidad encargada del recaudo por cuenta de **LA PROMETIENTE VENDEDORA.**

6.5. Si en la fecha acordada EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no compareciere(n) a recibir el Inmueble Prometido, las llaves del Inmueble Prometido quedarán a su disposición en las oficinas de LA

PROMETIENTE VENDEDORA y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. Para estos efectos, se surtirá el siguiente procedimiento: **i.** LA PROMITENTE VENDEDORA remitirá dos (2) comunicaciones formales con un espacio de tiempo de quince (15) días calendario, indicando en el asunto que es el primer y segundo aviso de incumplimiento de entrega del Inmueble Prometido a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); **ii.** Si remitidas dichas comunicaciones no se recibe atención a éstas, al día hábil siguiente al vencimiento del término previsto en la segunda comunicación LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a dejar las llaves a disposición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) junto con un acta debidamente suscrita por LA PROMETIENTE VENDEDORA y el interventor del Proyecto donde se formalice la entrega del Inmueble Prometido; **iii.** A partir de la fecha en la que se suscriba el acta mencionada en el numeral anterior, empezarán a correr las garantías y posventas del Inmueble Prometido.

6.6. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aceptan desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del Inmueble Prometido y exoneran de toda responsabilidad a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** por la no entrega del Inmueble Prometido en la fecha acordada, exclusivamente por causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, como se define en este Contrato. En tales eventos, se prorrogará la entrega del Inmueble Prometido en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la Fuerza Mayor o Caso Fortuito y treinta (30) días hábiles adicionales, situación que será debidamente formalizada mediante comunicación escrita en la cual se defina una nueva fecha y hora para la entrega del Inmueble Prometido.

6.7. Si por causas atribuibles a terceros y ajenas a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes de acueducto o energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles del Inmueble Prometido u obras básicas del conjunto del cual forma parte el Inmueble Prometido, o no estuvieren conectados los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, habrá lugar a la prórroga en la entrega del Inmueble Prometido por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** notificará por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega física del Inmueble Prometido.

6.8. Si se presentaren detalles menores de acabados del Inmueble Prometido, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a corregirlos en un término máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la firma del acta de entrega, a completa satisfacción de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Si los detalles registrados en el acta de entrega del Inmueble Prometido requieren una visita de diagnóstico, **LA PROMITENTE VENDEDORA** ejecutará el diagnóstico requerido en un término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la firma del acta de entrega, y acordará con **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el término que requiera para la ejecución de la corrección del hallazgo.

6.9. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a asumir, desde la entrega material del Inmueble Prometido, los gastos que demande la administración de su unidad privada y de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto y el coeficiente allí definido, independientemente que habite(n) o no en el Inmueble Prometido y aun cuando esté en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia. Igualmente, serán de su cargo desde la entrega material del Inmueble Prometido las cuentas por servicios públicos.

6.10. Desde la fecha de entrega real y material del Inmueble Prometido, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción.

6.11. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cumplir con las recomendaciones hechas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del Inmueble Prometido. Es una obligación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento, teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del Inmueble Prometido.

6.12. A partir de la fecha de entrega del Inmueble Prometido, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) íntegramente la seguridad y guarda del Inmueble Prometido y sus enseres y en consecuencia, exonera(n) de responsabilidad a la **PROMETIENTE VENDEDORA** y a **CREDICORP CAPITAL FIDUCAIRIA**, por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si **LA PROMETIENTE VENDEDORA** es la administradora provisional del Proyecto o si ésta delegó dicha función a un tercero. En consecuencia, será responsabilidad de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, contratar los seguros a que haya lugar para la seguridad y guarda del Inmueble Prometido.

6.13. (i) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica, quien los ejecutará instalará y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes; (ii) **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** puede entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del Proyecto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica; (iii) **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** celebre(n) con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato, servidumbres o préstamo de uso sobre bienes comunes del Proyecto con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a respetar los términos de los contratos celebrados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCAIRIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO –FAI MIRALTA** con esta finalidad.

SÉPTIMA.- CONSTANCIA DE RADICACIÓN PARA ENAJENACIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el Inmueble Prometido, conforme a la Radicación No. _____ del _____ (_____) de septiembre de dos mil veinticinco (2025) ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá.

OCTAVA.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. El Proyecto se desarrollará en el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20913556** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual está localizado en la MZ 1 de la Urbanización Mavaia que pertenece al Plan Parcial 15 que hace parte del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" en la ciudad de Bogotá, D.C., y contendrá la nomenclatura definitiva que para el efecto asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

NOVENA.- TRADICIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el derecho de dominio del Inmueble Prometido se encuentra en cabeza de **CREDICORP CAPITAL FIDUCAIRIA**, quien adquirió este, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** mediante transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil, según escritura pública número 4679 del 5 de septiembre de 2025 de la Notaría 16 del círculo de Bogotá, en virtud del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria 126255 celebrado el 31 de julio de 2025.

DÉCIMA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que **CREDICORP CAPITAL FIDUCAIRIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO –FAI MIRALTA,** tiene el dominio y la posesión del Inmueble Prometido y declara que lo entregará libre de registro, demanda civil, uso, 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, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el proyecto o de las servidumbres en favor de empresas prestadoras de servicios públicos. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, conforme a la ley.

DÉCIMA PRIMERA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN.

Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán pagados así:

11.1. EL 50% de los gastos notariales derivados de la compraventa serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y 50% restante a cargo de **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**

11.2. Los gastos que se causen ante la Beneficencia y Gobernación de Cundinamarca derivados de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes aportarán tales recursos de acuerdo con la liquidación que le(s) remita previamente **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocho (8) días de antelación a la fecha de firma de la escritura

11.3. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de la entidad que haya otorgado el crédito hipotecario, constitución de afectación a vivienda familiar serán de cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se

puedan generar.

11.4. Si bien los costos y gastos de registro no serán sufragados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ésta se encargará del trámite de registro de la respectiva Escritura Pública de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

DÉCIMA SEGUNDA.- INTERVENCIÓN EN EL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN.

12.1. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no intervendrá (n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del Proyecto y del Inmueble Prometido.

12.2. **SI EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decide(n) hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del Inmueble Prometido, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será(n) el(los) único(s) responsable(s) de dichas obras, por lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará eximida de cualquier responsabilidad a su cargo. Adicionalmente, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del Inmueble Prometido.

12.3. Teniendo en cuenta que dentro del proceso constructivo pueden surgir cambios menores de medidas y ubicación de muros, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no se responsabiliza por la compra de artículos o materiales adquiridos por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para instalar en el Inmueble Prometido.

12.4. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del Inmueble Prometido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales y de la edificación, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas de óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya de darse a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación, conforme al término de garantía legal, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el Inmueble Prometido, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMETIENT(ES) COMPRADOR(ES)**. En todo caso, **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** se obliga (n) a efectuar cualquier mejora en el Inmueble Prometido respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del Inmueble Prometido, así como el Manual del Usuario.

12.5. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión o de otros proveedores contratados por la administración del Proyecto y/o por los copropietarios.

12.6. Todos los daños o imperfecciones visibles al momento de recibir el Inmueble Prometido, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del Inmueble Prometido y dentro de garantía, deberán solicitarse por escrito al **LA PROMITENTE VENDEDORA**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del Inmueble Prometido y la relación de los daños. Expirado el termino de garantía legal con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto el respectivo Manual del Usuario o en el contrato correspondiente.

12.7. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento o acabados llevados a cabo después de la firma de acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. Se perderá la garantía, si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

12.8. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conocen y aceptan que **CREDICORP CAPITAL FIDUCAIRIA**, ya como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**, es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto.

12.9. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el Inmueble Prometido será construido en sistema de muros estructurales en concreto en sistema industrializado y mampostería en fachadas, placas en concreto según diseño estructural, por lo que podrán presentarse ligeras imperfecciones, ondulaciones

y pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del Inmueble Prometido.

12.10. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene la autonomía temporal de asignar parqueaderos comunales de manera transitoria, e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con su construcción por etapas. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar en forma definitiva los parqueaderos comunales y de visitantes que conforman el Proyecto, conforme se regula en la Cláusula Segunda de este Contrato y podrá restringir el uso de éstos hasta tanto se efectúe la entrega de los bienes comunes no esenciales.

DÉCIMA TERCERA. - OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN.

13.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suministrar a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones del Inmueble Prometido, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011. Igualmente, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **CREDICORP CAPITAL FIDUCAIRIA** como sociedad y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que esta entidad no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

13.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta (n) que conoció(eron), entendió(eron) y aceptó(aron) la información con la cual se publicitó y promocionó el Proyecto en todas sus etapas, con lo cual declaran que ésta fue adecuada, clara, completa, veraz, transparente, oportuna, suficiente, verificable, comprensible e idónea, precisa. En consecuencia, la información suministrada les permitió elegir de forma autónoma y bien fundada el Inmueble Prometido y el Proyecto, y todas las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración.

Dentro de la información recibida por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de forma adecuada, clara, completa, veraz, transparente, oportuna, suficiente, verificable, comprensible e idónea, precisa, declaran que conoció(eron), entendió(eron) y aceptó(aron), entre otros, los siguientes aspectos:

13.2.1. Características del área ofrecida en la publicidad, y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.

13.2.2. Que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las Partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.

13.2.3. Que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana o la entidad competente y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.

13.2.4. Que las zonas o áreas comunes del Proyecto, sus acabados y el mobiliario a entregar por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

13.2.5. Que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar, así como que el Inmueble Prometido estará sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual se obligan a conocer, respetar y dar cumplimiento.

DÉCIMA CUARTA.- CONTRATO DE FIDUCIA. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia No. 23117182. La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO –FAI MIRALTA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. La Fiduciaria no asume con recursos propios, en virtud del Contrato de Fiducia, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al Proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso.

DÉCIMA QUINTA. - MÉRITO EJECUTIVO.

15.1. El Contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente

la(s) parte(s) contratante(s). Las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del Contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

15.2. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** deba recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en el Contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este(os) último(s) se obliga(n) al pago de sus honorarios, incluidos los intereses aplicables.

DÉCIMA SEXTA.- SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS.

16.1. Las diferencias que surjan entre las Partes por razón o con ocasión del Contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto, las Partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del Contrato. De no ser posible la solución de las diferencias que se susciten entre las Partes debido a la validez, nulidad, celebración, interpretación, ejecución, cumplimiento o liquidación o cualquier otra relativa al Contrato, el conflicto se resolverá ante la jurisdicción ordinaria del sistema de justicia colombiano.

16.2. Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este Contrato no estarán sometidas a esta cláusula, para lo cual las Partes podrán acudir directamente ante la justicia ordinaria.

DECIMA SÉPTIMA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(amos) a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.,** expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo (amos) a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** para consultar y solicitar información sobre mí (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro(amos) que con la firma del Contrato, acepto(amos) la autorización impartida por esta cláusula, y manifiesto(amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

DECIMA ÓCTAVA.- IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar a paz y salvo el Inmueble Prometido por concepto de impuestos, valorizaciones, gravámenes, tasas o contribuciones, hasta la fecha en que se firme la Escritura Pública de Compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no se hace responsable por reajustes posteriores, que serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará el impuesto predial del año gravable en que se firme la Escritura Pública de Compraventa, y en adelante, el pago será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a reintegrar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado, en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pague(n) las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

DÉCIMA NOVENA.- SERVICIOS PÚBLICOS Y ESTRATIFICACION.

19.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso el Inmueble Prometido se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliaros definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 1968. Los derechos de conexión del servicio de gas natural (cargo por conexón y medidor) serán de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin embargo, los otros conceptos que sean cargados en la factura del Inmueble Prometido una vez sea entregado, deberán ser cubiertos por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, entre ellos, el cobro del calentador de agua.

LA PROMITENTE VENDEDORA pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **LA PROMITENTE VENDEDORA** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del Inmueble Prometido, liquidados por dichas empresas. Salvo culpa o negligencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas municipales en las instalaciones y en mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos.

19.2. **USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFÓNICA:** Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de esta. Los derechos de conexión o activación de todos los servicios aprobadas deberán ser pagados por cada propietario, de acuerdo con la facturación que emita esa empresa. Los costos de la instalación de la línea telefónica para el Inmueble y su aparato corren por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

19.3. Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA, la cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esta servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del Proyecto.

19.4. Los costos del calentador y demás aparatos gasodomésticos y su respectiva instalación, así como los costos de mantenimiento, corren por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los derechos de conexión (cargo por conexión y medidor) corren por cuenta exclusiva del **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

19.5. **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce (n) y acepta (n) que conforme al Artículo 21 de la RESOLUCIÓN CREG 108 de 1997, será de su cargo exclusivo el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica, por lo que, en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectúe algún abono por dicho concepto, **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de ésta.

VIGÉSIMA. – GARANTÍA. A partir de la entrega material del Inmueble Prometido, correrá el término de garantía legal otorgado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** respecto del Inmueble Prometido, el cual será de un (1) año para acabados y de diez (10) años por estabilidad de la obra.

20.1. Para la atención de la garantía legal, **EL(LA)LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán acogerse al procedimiento definido en el Manual del Usuario.

20.2. Desde la fecha de entrega del Inmueble Prometido, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** está(n) obligado a cumplir con las recomendaciones hechas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del Inmueble Prometido.

20.3. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** exonera(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA de la responsabilidad que se deriva de la garantía en los siguientes eventos: **i.** Fuerza mayor o caso fortuito; **ii.** El hecho de un tercero; **iii.** El uso indebido del bien por parte del consumidor; **iv.** Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no atendieron las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario; **v.** Contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, de gas, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del inmueble por parte del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

VIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR. LA PROMITENTE VENDEDORA radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el Proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente, de conformidad con la normatividad vigente, una vez concluya la enajenación de la totalidad de unidades que integran el Proyecto.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Es entendido y aceptado por las Partes que, dentro del desarrollo de este Contrato, una de las Partes podrá hacer entrega o poner en conocimiento de la otra Parte, sus datos personales, para que ésta lleve a cabo las actividades propias de la naturaleza de este Contrato. Como consecuencia de lo anterior, las Partes se comprometen a tratar como confidencial, en todo momento, dicha información personal y a abstenerse de usarla para fines distintos a los requeridos para dar cumplimiento a este Contrato. Si una de las Partes llegare a utilizar la información que le sea entregada para fines distintos a los especificados, asumirá la responsabilidad y mantendrá indemne a la Parte cumplida frente a las posibles reclamaciones que se puedan derivar de su conducta por cualquier daño causado al titular del dato o a ella.

Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula y en las normas sobre protección de datos personales aplicables en Colombia, de manera general, las Partes se obligan a:

a. Guardar confidencialidad respecto de los datos personales que les sean entregados.
b. Garantizar la implementación de las medidas de seguridad que correspondan para proteger los datos personales y las bases de datos personales que les transmitan.
c. Tratar los datos personales entregados de conformidad con los principios rectores establecidos en la Ley 1581 de 2012 y las demás normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.
d. Garantizar que cuando el Contrato se termine, cuando la Parte interesada lo requiera o cuando la información que le hubiere sido entregada haya sido utilizada para los fines establecidos por las Partes para la ejecución de este Contrato, la información será destruida o restituida a la Parte que la entregó para su destrucción, de tal manera que se imposibilite acceder a ella.
e. Velar porque sus empleados, contratistas o cualquier persona que administre o maneje datos personales de terceros, cumplan y acaten las normas vigentes sobre protección de datos personales y garanticen la confidencialidad de los datos personales a los que tendrán acceso.
f. Respecto de los datos personales de clientes y otros terceros que sean entregados por las Partes para efectos de la ejecución del presente Contrato, Las Partes declaran y garantizan que cuentan y contarán con las autorizaciones previas de los titulares para efectuar dicha transmisión o transferencia nacional e internacional de datos a la otra Parte y que las mismas han sido otorgadas de conformidad con las normas aplicables y que cuentan con la autorización de las finalidades requeridas para la ejecución del Contrato.

EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A., CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**, me (nos) ha(n) informado acerca de los derechos y deberes que como titular(es) de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO,** , para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis (nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

Las finalidades del tratamiento de los datos personales de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las cuales cuentan con la autorización de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, serán las siguientes: (i) Registrarme como cliente en los sistemas de información internos de las Compañías; (ii) Procesar pagos; (iii) Expedir o solicitar facturas, o información relacionada con estas, certificados de retención en la fuente, paz y salvos y cualquier otro documento necesario que se deba suscribir en la relación comercial con el cliente; (iv) Contactar al cliente por cualquier medio para efectos de la prestación de los servicios que requiera; (v) Realizar análisis estadísticos y reportes de mercadeo; (vi) Transferir y/o transmitir datos a: a. las distintas áreas de las compañías del Grupo Mazuera (como se define en la Política de Protección de Datos Personales de **LA PROMITENTE VENDEDORA**; b. terceros cuando lo requiera **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el desarrollo de sus operaciones u objeto social; c. entidades financieras encargadas de la financiación del Proyecto o del ofrecimiento de créditos hipotecarios o financiación para la adquisición del Inmueble Prometido; (vii) Registrar los datos personales en los sistemas de información de las compañías del Grupo Mazuera y en sus bases de datos comerciales y operativas; (viii) Implementar medidas de seguridad industrial adecuadas para el ingreso a las instalaciones; (ix) Gestionar la prestación médica de emergencias, de ser requerido; (x) Captar, a través de cámaras de video-vigilancia, imágenes y sonidos que serán almacenados por las compañías del Grupo Mazuera para la seguridad de sus visitantes y colaboradores; (xi) Cualquier otra actividad de naturaleza similar a las anteriormente descritas que sean necesarias para desarrollar el objeto social de las compañías del Grupo Mazuera y el Contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos del Contrato, las Partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones, teléfonos y correos electrónicos para efectos de recibir notificaciones, las que aparecen en el encabezado del Contrato. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá (n) como obligación informar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cambio, con el fin de actualizar la información requerida.

VIGÉSIMA CUARTA.- CESIÓN.

24.1. La cesión del Contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión, como de la persona cesionaria, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA,** y de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**.

24.2. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) ceder el Contrato a un tercero que asuma los derechos y obligaciones sin que haya lugar al pago de suma alguna, siempre que el cesionario se encuentre dentro del primer grado de consanguinidad, afinidad o primero civil. De no existir y demostrarse el vínculo antes señalado, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) reconocer y pagar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor total del Inmueble Prometido para que se autorice la cesión.

24.3. **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, podrá ceder el Contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En este caso el tercero deberá encontrarse debidamente inscrito ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat.

VIGÉSIMA QUINTA.- MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del Contrato deberá ser convenida por las Partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí.

VIGÉSIMA SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO. Las Partes manifiestan que éste contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las Partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción del mismo por las Partes intervinientes.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente Contrato terminará por las siguientes causales:

27.1. Por mutuo acuerdo concertado entre las Partes.

27.2. Por el atraso de treinta (30) días calendario en el pago de una o cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del Contrato, lo cual facultará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a terminar unilateralmente el Contrato, quedando en plena libertad **LA PROMITENTE VENDEDORA** de ofrecer en venta de forma inmediata el Inmueble Prometido y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal prevista en la Cláusula Quinta.

27.3. Por el no acaecimiento de las condiciones requeridas para la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento al presente Contrato conforme a lo regulado en el numeral 5.2, lo cual facultará discrecionalmente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a: **i.** terminar el Contrato unilateralmente, evento en el cual devolverá al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los recursos aportados por concepto de precio, previo descuento del monto equivalente a la Cláusula Penal, y en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer del Inmueble Prometido; o, **ii.** prorrogar por quince (15) días hábiles la fecha de escrituración con el fin de que durante dicha prórroga subsane(n) el incumplimiento a las mencionadas condiciones.

27.4. En el evento en que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** incurra en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces facultarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a terminar unilateralmente el Contrato.

27.5. Por el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este Contrato, lo cual dará lugar a la terminación del Contrato sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

27.6. Por el fallecimiento de cualquiera de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** consignará los recursos aportados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión que le corresponde, en un fondo de inversión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** separados del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** que administra los recursos del Proyecto. Una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** tenga conocimiento del fallecimiento de cualquiera de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el Inmueble Prometido será liberado para su comercialización.

VIGÉSIMA OCTAVA. - DECLARACIÓN DE ESTADO CIVIL. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) que conoce que las condiciones expresadas en el presente contrato vinculan al núcleo familiar con el cual realizó la compra; en consecuencia, se deja constancia; si aplica; que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** indica que su Cónyuge o Compañero (a) permanente es,

NOMBRE COMPAÑERO PERMANENTE O CÓNYUGE	IDENTIFICACIÓN

No Aplica	No Aplica

VIGÉSIMA NOVENA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PRODUCCIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que los recursos utilizados para la compra del Inmueble Prometido provienen de actividades lícitas y declaro(declaramos) que la información registrada es cierta y verificable. Por esto, me(nos) abstendré(abstendremos) de registrar en el Contrato información que no sea real, y/o que no esté debidamente soportada por los documentos idóneos para este efecto.

Exonero(exoneramos) de toda responsabilidad a los intervinientes en este documento sobre cualquier error o falsedad que se llegaré a encontrar en la información y asumiré(emos) la responsabilidad por la reparación de los daños que se llegasen a causar.

ANEXO NO. 1
DEPENDENCIAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE PROMETIDO

ANEXO NO. 2
PLAN DE PAGOS

Por último, y sin importar la existencia de perjuicio alguno, la sola inconsistencia de la información aquí consignada será considerado como una falta a los protocolos, reglamentos, disposiciones y normas aplicables al servicio ofertado, por lo cual, dará lugar al inicio de las acciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones ante los entes jurisdiccionales, hecho que declaro conocer y aceptar plenamente.

Para constancia de todo lo anterior, se firma este documento y la fecha de firma será la mencionada en el soporte de auditoria expedido por DOCUSIGN.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

Apoderado especial de
FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. NIT. NIT. 860.014.917-1.

NOMBRE APODERADO ESPECIAL	IDENTIFICACIÓN	FIRMA
[*]	Cédula de Ciudadanía No. [*] de [*]	

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

NOMBRE (S)	IDENTIFICACIÓN	EXPEDIDA EN	FIRMA
x	x	x	
x	x	x	

Credicorp Capital / Fiduciaria

Bogota, 27 de octubre de 2025

Señores
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad

El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA CODIGO 126255** identificado con NIT 900.531.292-7, patrimonio autónomo que actúa a través de su vocera y administradora **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su Representante Legal Suplente **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de BOGOTA D,C identifica con cedula de ciudadanía No. 51.893.549 expedida BOGOTA D,C, por medio del presente documento **coadyuva**, a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A** nit 860.014.917-1 representada legalmente por el señor Carlos Alberto Beltran Ardila, identificado con cédula de ciudadanía 13.835.500 de Bucaramanga, y/o a quien este indique, para que adelante y realice los trámites de radicación para anunciar y desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles para vivienda que corresponde a la PRIMERA ETAPA del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA la cual se desarrollará en el inmueble 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en la KR 14 214 73 del Plan Parcial 15 – Urbanización Mavaia de la ciudad de Bogotá D.C.

El apoderado ejercerá todos los derechos y obligaciones, con el fin de cumplir el mandato otorgado, que como propietario del inmueble anteriormente mencionado. El apoderado queda facultado para realizar todos los trámites notariales y de registro, relacionados con la cancelación de gravamen hipotecario, además de las diligencias necesarias para el cabal cumplimiento del presente mandato; tales como: reclamar certificado de cancelación de hipoteca, pago de gastos notariales y recepción de documentos, sin ninguna restricción.

Atentamente,

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ
Representante Legal Suplente
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S. A
ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FAI MIRALTA

Acepto,

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A
Nit. 860.014.917-1



PRESENTACION PERSONAL Y
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA

NOTARIA
38
EC

El Notario Treinta y Ocho (38) del Circulo de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por

PALOMINO JEREZ SILVIA RUTH

quien exhibió la C.C. 51883548
y Tarjeta Profesional No.
y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas

Verifique en
www.notariaenlinea.com
W4A6TSQV1HOHZPZY

(Art. 68 Dec. 960/70 concordante con Art. 4 Dec. 1981/88)
Bogotá D.C. 29/10/2025
08zzk08zizemmo

RODOLFO REY BERMUDEZ
NOTARIO 38 (E) DE BOGOTÁ D.C.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Credicorp Capital / Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI MIRALTA

Entre los suscritos:

I. De una parte, **CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.**, con NIT 830.104.930-3, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como anexo y autorizado mediante Acta de Junta Directiva No. 227 de fecha 30 de julio de 2025 para este tipo actos, sociedad que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará "**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**".

II. Y, **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, con NIT 860.014.917-1, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como anexo, y autorizado mediante Acta de Junta Directiva No. 735 de fecha 30 de julio de 2025 para este tipo actos, sociedad que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará "**EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**".

Para todos los efectos EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE se denominarán conjuntamente como **"LOS FIDEICOMITENTES".**

III. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, con NIT 900.520.484-7 entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la "**FIDUCIARIA**".

LOS FIDEICOMITENTES y la **FIDUCIARIA** en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como las "**PARTES**" e individualmente considerados cada uno de ellos como la "**PARTE**".

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Credicorp Capital / Fiduciaria

Las **PARTES** convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (**el **"CONTRATO DE FIDUCIA")**, que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que LOS FIDEICOMITENTES planean desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda NO VIS denominado MIRALTA, realizando CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A directamente las actividades de construcción y gerencia y la sociedad FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. directamente las actividades de comercialización y gerencia.

SEGUNDA. Que EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE en calidad de encargante y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en calidad de fiduciaria**,** el día diez (10) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), suscribieron un contrato de encargo fiduciario irrevocable de administración de recursos de preventas Miralta, modificado mediante Adendo 1 de fecha diez (10) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) para la comercialización de la etapa 1 y Adendo 2 de fecha seis (6) de febrero de dos mil veinticinco (2025) para la comercialización de la etapa 2 del proyecto de vivienda Miralta ubicado en Bogotá D.C, en adelante el "ENCARGO DE PREVENTAS"

A la fecha, la comercialización del proyecto inmobiliario se está llevando a cabo por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE bajo el ENCARGO DE PREVENTAS en mención, y, por lo tanto, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en cada uno de los adendos del ENCARGO DE PREVENTAS celebrado con Fiduciaria Davivienda S.A., se liquidará el contrato fiduciario antes citado respecto del adendo correspondiente a la etapa que cumpla CONDICIONES DE GIRO.

Respecto del ENCARGO DE PREVENTAS, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE se encuentra próximo a cumplir las condiciones de giro de la ETAPA 1, por tanto, los recursos recaudados de los vinculados a la ETAPA 1 se girarán al FIDEICOMISO que se constituye a través del este contrato con la finalidad de iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN. Por lo tanto, con la firma del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE se obliga a entregar una instrucción irrevocable a Fiduciaria Davivienda S.A., en la cual, instruya a que los recursos recaudados producto del adendo 1 al ENCARGO DE PREVENTAS, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1, sean girados única y exclusivamente al FIDEICOMISO que por este contrato se constituye.

TERCERA: Que LOS FIDEICOMITENTES requieren implementar un esquema fiduciario para efectos de constituir un patrimonio autónomo al cual se aporte el INMUEBLE (como se define más adelante) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO (como se

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

define más adelante), por los FIDEICOMITENTES y, una vez concluidas las obras del PROYECTO les sean transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a dichos terceros a título de compraventa.

CUARTA. Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con LOS FIDEICOMITENTES a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriban los FIDEICOMITENTES con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO. Se aclara que EL FIDEICOMISO por instrucción del ORDENANTE transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa, pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el promitente vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza de los FIDEICOMITENTES, dentro de las cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éstos los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

QUINTA. Para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, La FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, llevará la contabilidad del PROYECTO, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por ORDENANTE o quien haga sus veces.

SEXTA. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegaré algún derecho relacionado con el PROYECTO, bajo ninguna circunstancia, el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO o contra LA FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

SÉPTIMA. Que el predio sobre el cual se desarrollará la primera etapa del PROYECTO se encuentra identificado con el folio de matrícula No. 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, cuya titularidad la ostenta el FIDEICOMISO FA MAVAIA 1, administrado por Credicorp Fiduciaria en adelante "FA MAVAIA 1" y el cual será aportado al presente FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. El precitado inmueble cuenta con una hipoteca constituida a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. de conformidad con la escritura pública 6458 de fecha 21 de noviembre de 2023 otorgada en la Notaria 16 de Bogotá debidamente registrada en la anotación 12.

OCTAVA. Que teniendo en cuenta lo anterior, el presente FIDEICOMISO únicamente tendrá como finalidad inicial, permitir adelantar a los FIDEICOMITENTES el desarrollo de la FASE DE CONSTRUCCIÓN de la ETAPA 1. Posteriormente se celebrará un otrosí al presente contrato para incluir la fase de construcción de las demás etapas.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

NOVENA. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo I del Título II de la Parte II, es deber de la FIDUCIARIA realizar la evaluación y verificación, de los aspectos contenidos en el subnumeral 5.2.1., dependiendo de la FASE contractual en la que se encuentre el PROYECTO.

DÉCIMA. Que durante la etapa precontractual LOS FIDEICOMITENTES fueron debidamente: a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución de acuerdo con la cláusula 31.2 y los riesgos descritos en el Anexo 1 (*Matriz de Riesgos*), la cual declaran entender y aceptar.

DÉCIMA PRIMERA. Que, en atención a lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I
DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **ACREEDOR FINANCIERO:** Será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgará el crédito preoperativo/comercial y constructor para el desarrollo del PROYECTO.
2. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, el INMUEBLE, las mejoras que LOS FIDEICOMITENTES realicen y reporten a la FIDUCIARIA y, los demás bienes que por cualquier concepto llegue a transferir LOS FIDEICOMITENTES al FIDEICOMISO.
3. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos establecidos en el Adendo No. 1 al ENCARGO DE PREVENTAS para la ETAPA 1. Teniendo en cuenta que la fase previa fue realizada en su totalidad respecto de la ETAPA 1, en el ENCARGO DE PREVENTAS por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., será dicha entidad fiduciaria la encargada de verificar el cumplimiento de los requisitos dispuestos en dicho contrato. Sin perjuicio de lo anterior, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en el marco del deber de diligencia realizará una convalidación de las CONDICIONES DE GIRO pudiendo solicitar aclaraciones y alcances a la documentación presentada, adicionalmente incluye como requisitos para la liberación de los recursos a los FIDEICOMITENTES las condiciones que se describen más adelante y que deberán ser acreditadas por los FIDEICOMITENTES, para el normal desarrollo de los giros del contrato.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

4. **CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, quien tiene la calidad de "Constructor" del PROYECTO, según numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016.
5. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Es EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, quien tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016.
6. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por los FIDEICOMITENTES en calidad de vendedores y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del presente FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. Los FIDEICOMITENTES serán los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO, venta y del saneamiento legal. Los FIDEICOMITENTES comparecerán a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.
7. **ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN:** Significa el instrumento público que suscribirá el TRADENTE, en calidad de escindente, el FIDEICOMISO en calidad de beneficiario y el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, en virtud de la cual el TRADENTE se escindirá parcialmente en favor del FIDEICOMISO con el objeto de transferir a este último, por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, la titularidad jurídica del INMUEBLE. FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE comparecerá a celebrar la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN para asumir las obligaciones de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y las demás responsabilidades que se deriven de la misma.
8. **FASES:** Se entenderán por tales de manera conjunta la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN, FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE LIQUIDACIÓN del FIDEICOMISO.
9. **FASE DE PRECONSTRUCCIÓN:** Es la fase que inicia desde la firma el presente contrato y que tendrá una duración aproximada de 4 meses contados desde la fecha de firma. Durante esta FASE se transferirá el INMUEBLE al FIDEICOMISO, se recibirán los recursos del crédito preoperativo/comercial otorgado al FIDEICOMISO, se recibirán los recursos derivados del ENCARGO DE PREVENTA de la ETAPA 1 y se realizará la vinculación de los PROMITENTES COMPRADORES; todo lo anterior de conformidad con los procesos dispuestos por la FIDUCIARIA. Así mismo, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE durante esta FASE deberá entregar a la FIDUCIARIA copia de todos los documentos que soporten la liberación de recursos del referido ENCARGO DE PREVENTA de la ETAPA 1.
10. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la fase a través de la cual se realizará la construcción del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO y la posterior transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
11. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Es la fase a través de la cual se realizarán todos los

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

actos tendientes para la liquidación del FIDEICOMISO en los términos de la cláusula vigésimo octava del presente contrato.

12. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI MIRALTA, con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
13. **GERENTE:** Son los FIDEICOMITENTES. Aun cuando las sociedades los FIDEICOMITENTES ostentarán la calidad de desarrolladores inmobiliarios, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE será el único encargado de llevar acabo todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para la ejecución y desarrollo del PROYECTO, ejerciendo la tarea de dirección, coordinación y control de toda índole del citado PROYECTO; en consecuencia, será la única facultada para impartir las instrucciones necesarias a la FIDUCIARIA para cumplir con la finalidad del contrato fiduciario
14. **INMUEBLE**: Es el bien inmueble que cuya titularidad es del FIDEICOMISO FA MAVAIA 1 administrado por Credicorp Fiduciaria en adelante "FA MAVAIA 1", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, denominado Manzana 1, sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. El INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO en virtud de la escisión parcial del FIDEICOMISO FA MAVAIA 1 contenida en la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN.
15. **INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevarán a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO *y* deberá contar con el visto bueno del ACREEDOR FINANCIERO.
16. **MEJORAS:** Se entenderán por tales, las construcciones / obras que realice EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE sobre el INMUEBLE, las cuales se registrarán de acuerdo con la información remitida por el ORDENANTE a la FIDUCIARIA en los términos del presente contrato.
17. **ORDENANTE:** Es el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, quien expresamente es designado por los FIDEICOMITENTES para impartir a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato, incluida su etapa de liquidación. En ningún caso, la FIDUCIARIA recibirá instrucciones que no provengan del ORDENANTE, lo cual es aceptado expresamente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.
18. **PROYECTO:** Proyecto inmobiliario de vivienda NO VIS denominado MIRALTA, el cual se desarrollará por etapas para efectos de comercialización. Para efectos del presente CONTRATO, se desarrollará inicialmente la ETAPA 1, la cual estará conformada por:

ETAPA 1	UNIDADES

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Conformada por la Torre 1	184 unidades de vivienda 166 parqueaderos comunes de uso exclusivo 18 parqueaderos en servidumbre comunes de uso exclusivo 184 depósitos comunes de uso exclusivo 37 parqueaderos de visitantes de uso común

Los FIDEICOMITENTES podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los PROMITENTES COMPRADORES, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

Sujeto al rendimiento comercial y viabilidad de las etapas subsiguientes del PROYECTO, los FIDEICOMITENTES adicionaran las demás etapas, a través de un otrosí al presente contrato. Para efectos de lo anterior, cada etapa tendrá una subcuenta contable independiente. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que los FIDEICOMITENTES decidan no adicionar las demás etapas, será obligación de los FIDEICOMITENTES realizar la entrega de las zonas comunes del PROYECTO ofrecidas para la ETAPA 1 con la entrega de esta etapa.

19. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los FIDEICOMITENTES iniciará la suscripción de las promesas de compraventa con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO y **se contabilizarán como un ingreso del mismo**; y (ii) la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones del ORDENANTE.
20. **PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que en la FASE DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.

21. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: **(i)** Los recursos desembolsados en virtud del crédito preoperativo/comercial otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO al FIDEICOMISO; **(ii)** Los recursos que sean girados por parte de Fiduciaria Davivienda S.A. en virtud del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el ENCARGO FIDUCIARIO de la ETAPA 1; **(iii)** Los recursos líquidos que aporten los PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en las PROMESAS DE COMPRAVENTA; **(iv)** Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen a aportar LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO; **(v)** Los recursos provenientes del crédito constructor que LOS FIDEICOMITENTES obtengan para el desarrollo del PROYECTO; **(vi)** Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el FIC o en cualquier fondo de inversión colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.
22. **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional especializado laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016 y en ningún caso podrá hacer las veces de INTERVENTOR teniendo en cuenta el régimen de incompatibilidades señalado en la mencionada ley. En caso de que la supervisión técnica y la interventoría sea llevada a cabo por una persona jurídica, dicha sociedad deberá asegurar que tanto las labores de supervisión técnica como la de interventoría sea llevada a cabo por profesionales totalmente independientes y que no tengan ningún tipo de conflicto de interés ni dependencia en cumplimiento del régimen de incompatibilidades señalado anteriormente.
23. **TRADENTE:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA MAVAIA 1, quien comparecerá en la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN en calidad de escindente única y exclusivamente a transferir, por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, el INMUEBLE al FIDEICOMISO. El TRADENTE no tendrá derecho o participación alguna sobre ninguno de los bienes del FIDEICOMISO que por este acto se constituye.
24. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Serán los inmuebles que conforman el PROYECTO, de conformidad con la Licencia de Construcción vigente y/o sus modificaciones, respecto del INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el mismo, los cuales serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

1. **FIDEICOMITENTES:** Son CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. y FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A., cuyos porcentajes de participación en este

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDEICOMISO es lo que se indica a continuación:

Nombre	Porcentaje de Participación
CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.	99%
FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.	1%

2. **FIDUCIARIA:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIOS: Son los FIDEICOMITENTES en sus mismos porcentajes de participación, titulares de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO.

Los excedentes que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación serán para los BENEFICIARIOS, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE será beneficiario del valor a restituir por concepto del aporte del INMUEBLE al momento de liquidar el FIDEICOMISO y/o la etapa correspondiente, en caso de que los FIDEICOMITENTES decidan desarrollar a través del presente FIDEICOMISO las demás etapas del proyecto y se suscriba el otrosí al presente contrato en dicho sentido. En caso de que por cualquier motivo no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, el INMUEBLE le será restituido al FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO. La restitución de aportes se realizará a la liquidación del FIDEICOMISO y/o la etapa correspondiente, en caso de que los FIDEICOMITENTES decidan desarrollar a través del presente FIDEICOMISO las demás etapas del proyecto y se suscriba el otrosí al presente contrato en dicho sentido de cada etapa, una vez se hayan pagado la totalidad de los pasivos del FIDEICOMISO y/o de la etapa correspondiente (según aplique). Cualquier giro a los FIDEICOMITENTES por concepto de restitución del lote o reintegro de aportes, se deberá efectuar siempre que se cumpla: i. la cancelación total del crédito constructor otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO; ii. Se haya efectuado el pago de la totalidad de pasivos del FIDEICOMISO y/o de etapa respectiva (según aplique); iii. Se hayan hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES; iv. que los FIDEICOMITENTES hayan pagado al ACREEDOR FINANCIERO la suma de $7.650.000.000 a la cartera ordinaria a largo plazo correspondiente a la obligación No. 07300323067894988 o el número que corresponda posteriormente.

Los FIDEICOMITENTES y el Banco Davivienda S.A. manifiestan conocer y aceptar que el FIDEICOMISO no es obligado, codeudor, avalista, fiador o similar de la obligación No. 07300323067894988 que los FIDEICOMITENTES tienen con el Banco Davivienda S.A., por lo tanto, en ningún momento el FIDEICOMISO será responsable de dicha

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

obligación y/o de los intereses que esta pueda generarse. Así las cosas, cualquier incumplimiento en el pago de dicha obligación el Banco de Davivienda S.A. no tendrá recurso alguno en contra del FIDEICOMISO por ser una obligación exclusiva de los FIDEICOMITENTES. Así mismo, los FIDEICOMITENTES y el Banco Davivienda S.A. con la firma del contrato manifiestan conocer y aceptar que la FIDUCIARIA no tendrá obligación alguna de controlar, revisar, validar el cumplimiento de las obligaciones acordadas entre los FIDEICOMITENTES y el Banco de Davivienda S.A., diferentes a las contenidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. BENEFICIOS ESPECIALES A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES:

1. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE tendrá como beneficios especiales, por concepto de las labores de gerencia y comercialización del PROYECTO, los siguientes:

   - **Gerencia:** 1% sobre las ventas del PROYECTO.
   - **Comercialización:** 3% sobre las ventas del PROYECTO.

2. El FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE tendrá como beneficios especial por concepto de las labores de gerencia y construcción del PROYECTO, los siguientes:

   - **Gerencia:** 2% sobre las ventas del PROYECTO.
   - **Construcción:** 3% sobre las ventas del PROYECTO.

Este beneficio se girará en la última semana de cada mes, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos: (i) se hayan iniciado la FASE DE CONSTRUCCIÓN; (ii) el ORDENANTE imparta la instrucción correspondiente a la FIDUCIARIA previo visto bueno del INTERVENTOR, quien a su vez tendrá la responsabilidad de controlar la prelación de giros y pagos establecida en el presente contrato fiduciario y el flujo de caja del proyecto, en el cual deberá estar relacionado el valor de dicho beneficio especial y (iii) se realice conforme la política general de beneficios especiales establecida por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: Los beneficios especiales al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** se podrán girar hasta un valor máximo de $3.724.000.000 de acuerdo con el porcentaje de obra del PROYECTO, certificado por el perito del ACREEDOR FINANCIERO, siempre y cuando el flujo de caja lo permita y se encuentre establecido en el presupuesto; los $3.000.000.000 restantes serán pagados hasta el final una vez cancelado el crédito constructor y se tenga cancelado $7.650.000.000 a la Cartera ordinaria a largo plazo correspondiente a la obligación

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

N°07300323067894988. Será responsabilidad exclusiva del ORDENANTE verificar y asegurar el cumplimiento de este parágrafo y del INTERVENTOR aprobar los giros por concepto de beneficios especiales que cumplan con este parágrafo.

CLÁUSULA CUARTA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con los FIDEICOMITENTES, y se obliguen en virtud de ésta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y a recibir por parte de LOS FIDEICOMITENTES determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO transferirá las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES a título de compraventa en cumplimiento de las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES (a través del ORDENANTE) como únicos responsables de la venta, construcción, y del saneamiento legal del PROYECTO. Los PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivadas del presente contrato de fiducia mercantil, diferentes del derecho a recibir las unidades inmobiliarias resultantes de EL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos en el FIC, cuyo prospecto y reglamento se dará a conocer de manera previa a la vinculación a la FIDUCIARIA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y el Reglamento del FIC.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: **LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes, subsidios o recursos provenientes de los PROMITENTES COMPRADORES por cuanto dichos recursos deben ingresar directamente a las cuentas del FIDEICOMISO. En caso de que EL FIDEICOMITENTE incumpla con esta obligación de NO HACER, declara expresamente que se aprovechó del error ajeno y en tal medida será acreedor de las acciones civiles y penales derivadas de tal conducta. Igualmente, la FIDUCIARIA podrá suspender giros a los FIDEICOMITENTES en caso de tener indicios de este incumplimiento.**

CAPÍTULO II
OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDEICOMITIDOS para permitirle a los FIDEICOMITENTES el desarrollo del PROYECTO conforme a las instrucciones del presente contrato y las que otorguen los FIDEICOMITENTES (a través del ORDENANTE), quienes son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen LOS FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES en los FIC que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES, se transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del ORDENANTE, siempre y cuando se hayan dado las condiciones para dicha transferencia como lo es: (i) el pago de la prorrata del crédito constructor otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO sobre la UNIDAD INMOBILIARIA a transferir; (ii) que el PROMITENTE COMPRADOR se encuentre a paz y salvo de conformidad con la PROMESA DE COMPRAVENTA y (iii) que medie la instrucción del ORDENANTE para la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO. El FIDEICOMISO comparecerá a celebrar la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN en calidad de beneficiario con el objeto de recibir el INMUEBLE en virtud de la escisión del TRADENTE de conformidad con la instrucción que para el efecto imparta el ORDENANTE. Para efectos aclaratorios (i) la escisión del TRADENTE será parcial, motivo por el cual el TRADENTE transferirá única y exclusivamente el INMUEBLE en favor del FIDEICOMISO, sin que el TRADENTE se liquide por dicho acto y sin que haya lugar a la transferencia de activos adicionales del TRADENTE en favor del FIDEICOMISO; (ii) la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO la efectuará el TRADENTE por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, motivo por el cual este último será el obligado por todo concepto derivado de la transferencia contenida en la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN y deberá suscribirla para asumir las obligaciones derivadas de la misma; (iii) el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE será el responsable por la preparación de la minuta de ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN y de adelantar todos y cada uno de los trámites y gestiones necesarias para perfeccionar dicho instrumento público y obtener el registro correspondiente; (iv) el TRADENTE no tendrá la calidad de fideicomitente ni beneficiario del FIDEICOMISO ni tendrá derecho, obligación o participación alguna sobre ninguno de los bienes del FIDEICOMISO ni responsabilidad sobre el desarrollo del PROYECTO, lo cual es del resorte exclusivo de los FIDEICOMITENTES; y (v) la FIDUCIARIA se reserva el derecho de revisar la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN proyectada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y de solicitar las modificaciones que considere pertinentes. Los FIDEICOMITENTES declaran de manera expresa e irrevocable que han analizado, junto con sus asesores jurídicos, el esquema de aporte del INMUEBLE mediante la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, y que lo consideran jurídicamente viable. En consecuencia, reconocen que dicha decisión ha sido adoptada bajo su exclusiva responsabilidad, sin que la FIDUCIARIA

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

tenga injerencia ni asuma responsabilidad alguna respecto de los criterios, recomendaciones o conclusiones emitidas por los asesores jurídicos de los FIDEICOMITENTES. Los FIDEICOMITENTES serán responsables de la contratación derivada del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES transfieren real y materialmente la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000) cada uno.

El activo del FIDEICOMISO será los siguientes bienes:

1. Los RECURSOS.
2. El INMUEBLE.
3. Las mejoras que los FIDEICOMITENTES realicen y reporten sobre el INMUEBLE.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLE: El INMUEBLE se entenderá recibido en el FIDEICOMISO, cuando EL ORDENANTE a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura, allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición del mismo, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO.

El TRADENTE transferirá el INMUEBLE al FIDEICOMISO por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE a través de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, la cual será suscrita por el FIDEICOMISO como beneficiario

El FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE declara con la suscripción del presente contrato expresa e irrevocablemente que, la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO para el desarrollo inmobiliario se realiza de manera definitiva, en firme e irrevocablemente, por tanto, bajo ningún entendido podrá instruir la restitución y/o enajenación del INMUEBLE por cuanto el mismo, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO se encontrará afecto al desarrollo del PROYECTO inmobiliario por parte de los FIDEICOMITENTES. Asimismo, FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada de la celebración del presente contrato.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente a la Etapa 1.

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDECOMISO a medida que EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE realice y reporte las mismas a la

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMISO podrá incrementarse con bienes posteriores que sean aportados por LOS FIDEICOMITENTES o por un tercero por cuenta y en nombre de LOS FIDEICOMITENTES y/o por aquellos que se generen en el giro de la operación del negocio fiduciario para la ejecución del objeto del mismo. Dichos bienes podrán tener la naturaleza de bienes muebles, inmuebles, tangibles o intangibles. Tanto el reconocimiento inicial como su valoración se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

CAPÍTULO III
INSTRUCCIONES

CLÁUSULA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que impartan los FIDEICOMITENTES (a través del ORDENANTE):

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Comparecer en calidad de beneficiario a celebrar la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN previa instrucción del ORDENANTE y en los términos establecidos en este Otrosí.
3. Entregar al EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.
4. Permitir a los FIDEICOMITENTES adelantar el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
5. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el FIC o en cualquier FIC administrado por la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar el Reglamento del FIC, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria
6. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición de los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, en la medida que el ORDENANTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
7. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

8. Contabilizar como ingreso los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
9. Otorgar por instrucción del ORDENANTE y en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA por LOS FIDEICOMITENTES suscritas, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando se cumplan las condiciones descritas en la cláusula quinta del presente CONTRATO DE FIDUCIA, compareciendo LOS FIDEICOMITENTES como los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
10. Suscribir la documentación que sea requerida por el ACREEDOR FINANCIERO que otorgue el crédito preoperativo/comercial y el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO, con el fin de que el FIDEICOMISO actúe como tomador y deudor de crédito. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización de los créditos otorgados, previa instrucción en ese sentido por LOS FIDEICOMITENTES, quienes serán avalistas, codeudores o deudores solidarios de dichos créditos.
11. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes de los créditos referidos en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad de este FIDEICOMISO.
12. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
13. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas definidas por la Superintendencia Financiera. Si bien el FIDEICOMISO reportará e informará sobre una única contabilidad, en caso de que los FIDEICOMITENTES decidan desarrollar a través del presente FIDEICOMISO las demás etapas del PROYECTO, los recursos de cada etapa se deberán llevar por subcontabilidades separadas por cada etapa. En consecuencia, de lo anterior, EL ORDENANTE deberá instruir a la FIDUCIARIA al momento de llevarse a cabo la legalización de costos, la subcontabilidad que debe afectarse según corresponda.
14. Suscribir previa instrucción del ORDENANTE la escritura pública mediante la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa 1.

CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE con el visto bueno del INTERVENTOR le indiquen, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del INTERVENTOR.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: (i) cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o (ii) transferencia electrónica vía ACH.

   De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones de EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del INTERVENTOR; quienes deberán suscribir el Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.

   El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de las mismas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Costos y gastos del PROYECTO.
5. Pago del crédito preoperativo/comercial y del constructor a favor del ACREEDOR FINANCIERO que eventualmente financie el PROYECTO.
6. Demás giros que solicite EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.
7. Beneficios especiales a favor de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será obligación de EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE cumplir con la anterior prelación de giros y será función del INTERVENTOR velar por el cumplimiento de esta.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA sólo realizará giros hasta el límite de los costos de construcción expresados en la carta de aprobación del crédito constructor, es decir, hasta el valor de CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($101.451.803.000). En caso de que el ORDENANTE solicite giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, se deberá contar con la previa y expresa autorización del ACREEDOR FINANCIERO. Será obligación del INTERVENTOR controlar lo establecido en el presente parágrafo, así las cosas, EL INTERVENTOR no podrá aprobar giros que sobrepasen el valor establecido anteriormente.

PARÁGRAFO CUARTO: una vez se haya terminado la FASE DE CONSTRUCCION del PROYECTO y existan recursos en el FIDEICOMISO, se efectuarán abonos al crédito constructor siguiendo la prelación mencionada, de acuerdo con las instrucciones que imparta el ORDENANTE y cuente con visto bueno del INTERVENTOR.

PARÁGRAFO QUINTO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEXTO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Las partes entienden, que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES estarán obligados a suministrar a LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO OCTAVO: Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar giros a los FIDEICOMITENTES en los eventos en que haya cesación de pagos al ACREEDOR FINANCIERO, en aquellos eventos en los cuales la FIDUCIARIA tenga pleno conocimiento sobre problemas financieros del PROYECTO que hayan sido revelados por parte de los

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDEICOMITENTES o de incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a sus obligaciones contractuales

CAPÍTULO IV
FASES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

CLÁUSULA NOVENA. FASE DE PRECONSTRUCCIÓN: Tiene por objeto:

1. Mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE el cual será transferido al FIDECOMISO por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
2. Suscribir la documentación que sea requerida por el ACREEDOR FINANCIERO que otorgue el crédito comercial (preoperativo) con el fin de que el FIDEICOMISO actúe como tomador y deudor de crédito. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el ACREEDOR FINANCIERO para la legalización del crédito preoperativo, previa instrucción en ese sentido por LOS FIDEICOMITENTES (a través del ORDENANTE), quienes conjunta o individualmente -conforme a las exigencias del ACREEDOR FINANCIERO- serán avalistas de dichos créditos.
3. Recibir los recursos desembolsados por el ACREEDOR FINANCIERO derivados del crédito preoperativo/comercial que se otorgue al FIDEICOMISO y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad de este FIDEICOMISO.
4. Realizar los giros en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE que sean instruidos por el ORDENANTE y que sean aprobados por el INTERVENTOR en los términos de la cláusula octava del presente contrato.
5. Durante esta FASE se administrará el INMUEBLE de acuerdo con las instrucciones establecidas en el presente contrato. Asimismo, la tenencia del INMUEBLE se entregará al FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE a título de comodato precario. Durante esta FASE, en ningún evento se registrará en el FIDEICOMISO las mejoras que llegaran a realizarse sobre el INMUEBLE, , lo cual es aceptado por estos con la suscripción del presente contrato. En consecuencia, los FIDEICOMITENTES se obligan a responder ante la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y ante terceros por la construcción que se lleve a cabo, exonerando y manteniendo indemne de cualquier responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los FIDEICOMITENTES, declaran que los pagos en dinero que deban llevar a cabo y que, eventualmente, haya pactado en favor propietario del INMUEBLE, en virtud de los negocios jurídicos celebrados entre los mismos para la adquisición del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, serán efectuados directamente por los FIDEICOMITENTES en favor de aquellos en los términos acordados, sin que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA tengan injerencia alguna en relación con dichos pagos, lo cual es aceptado por el FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato fiduciario.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del contrato fiduciario declarará indemne al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en nombre propio y como vocera y administradora de aquel, respecto a cualquier reclamación o responsabilidad con ocasión de (i) los negocios jurídicos celebrados por éste, que versen sobre el INMUEBLE o sobre cualquier otro aspecto relacionado con el desarrollo del PROYECTO (ii) las mejoras realizadas o que llegaren a realizarse sobre el INMUEBLE y (iii) los pagos realizados por los FIDEICOMITENTES en favor del propietario actual del INMUEBLE.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que no se acrediten las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1 en el plazo establecido en el ENCARGO DE PREVENTAS, se restituirá el INMUEBLE al FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. En este caso, los gastos de escrituración serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

.

PARÁGRAFO TERCERO. El término de la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN será de aproximadamente cuatro (4) meses contados a partir de la firma de presente contrato de fiducia.

CLÁUSULA DÉCIMA. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan transferidos los recursos obtenidos del ENCARGO DE PREVENTAS de la Etapa 1 y siempre que se hayan acreditado ante la FIDUCIARIA los siguientes requisitos:

a. Que se hayan vinculado a la FIDUCIARIA por lo menos un número igual o superior al equivalente al 60% de las vinculaciones de los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS de la ETAPA 1 a través de la plataforma digital establecida por la FIDUCIARIA para tal fin y que los mismos hayan suscrito con los FIDEICOMITENTES el documento privado en donde conste que (i) los terceros adquirentes se comprometen a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de fiducia a transferir los recursos dinerarios correspondientes al plan de pagos pactado con el FIDEICOMITENTE única y exclusivamente en favor del FIDEICOMISO y (ii) que aceptan expresa e irrevocablemente que la construcción del PROYECTO será realizado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Sin perjuicio de lo anterior, los FIDEICOMITENTES deberán trazar un plan de trabajo, el cual se dará a conocer a la FIDUCIARIA con fines informativos, asegurando la vinculación - en un plazo máximo de tres (3) meses siguientes al inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN - del 100% de los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIOS de la ETAPA 1 que se vincularon al ENCARGO DE PREVENTAS, así como también la suscripción del documento privado en donde conste la información indicada en los numerales (i) y (ii) anteriores. Este plan de trabajo deberá detallar las acciones a tomar con

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

aquellos terceros compradores que no logren vincularse en los plazos establecidos. Si los FIDEICOMITENTES no logran vincular a la totalidad de los terceros compradores al FIDEICOMISO dentro del plazo señalado, la FIDUCIARIA suspenderá cualquier orden de giro y la legalización de que llegare a solicitar el ORDENANTE y la legalización de costos que se remita. Así mismo, el ORDENANTE únicamente podrá disponer de los recursos de los terceros compradores que hayan sido debidamente vinculados a la FIDUCIARIA.

b. Que se allegue una certificación por parte de Fiduciaria Davivienda S.A. Sociedad Fiduciaria, donde se indique que se han cumplido las condiciones de giro establecidas en el ENCARGO DE PREVENTA, respecto de la ETAPA 1, junto con: (i) los soportes de la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO y (ii) la certificación en la que enlisten cada encargante vinculado con los recursos entregados por cada uno de ellos a dicha Fiduciaria.
c. Que EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, envíe comprobante a la FIDUCIARIA res. pecto a la notificación que deberá hacer a los PROMITENTES COMPRADORES en relación a que el recaudo de los recursos única y exclusivamente se podrá realizar a través del FIDEICOMISO.
d. Que el INMUEBLE se encuentre transferido al FIDEICOMISO en los términos del presente contrato.
e. Que se haya suscrito el contrato de prestación de servicios del INTERVENTOR en los términos regulados en este contrato.
f. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago y/o acuerdo de pago, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegaré a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor. En caso en que la maquinaria sea arrendada, los FIDEICOMITENTES deberán allegar a la FIDUCIARIA certificación suscrita por el representante legal en el cual deje constancia de este hecho y que el arrendador cuenta con la póliza respectiva, de lo contrario deberá contratar el amparo de la misma. En caso de que los FIDEICOMITENTES hayan celebrado un acuerdo de pago con la aseguradora para la cobertura de la prima, instruyen a la FIDUCIARIA para que, de manera automática y sin necesidad de instrucciones adicionales distinta a la impartida con la firma del presente contrato, proceda a realizar el giro correspondiente a favor de la aseguradora, una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, utilizando para ello los recursos administrados en el FIDEICOMISO, con el fin de cubrir la totalidad de la prima de la póliza.
g. Que EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, envié a la

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDUCIARIA:

1. Informe de los valores transferidos por cada encargante a Fiduciaria Davivienda S.A.
2. Informe detallando datos de los PROMITENTES COMPRADORES, valor aportado por cada uno, unidad y encargo asignado al comprador en Credicorp Capital Fiduciaria.

   Los informes de los numerales 2 y 3 deberán coincidir con la información que sea entregada por parte de Fiduciaria Davivienda S.A.

Estas condiciones se deben acreditar por parte de los FIDEICOMITENTES para efectos de que la FIDUCIARIA ponga los recursos a su disposición para el desarrollo de la ETAPA 1 y se deben cumplir a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el ENCARGO DE PREVENTA para la Etapa 1. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que no se cumplan las condiciones indicadas podrá ser causal de terminación del presente contrato, como más adelante se establece en la cláusula siguiente, siempre y cuando los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA hayan realizado una revisión sobre la posible modificación del presente contrato, lo cual constará en un otrosí al contrato de fiducia.

Teniendo en cuenta que la fase de preventas fue realizada en su totalidad respecto de la ETAPA 1, por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., será dicha entidad fiduciaria la encargada de verificar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. Sin perjuicio de lo anterior Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en el marco del deber de diligencia realizará una convalidación de las mismas pudiendo solicitar aclaraciones y alcances a la documentación presentada, adicionalmente incluye como requisitos para la liberación de los recursos las condiciones antes descritas y que deberán ser acreditadas por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, para el normal desarrollo de los giros del contrato.

A partir de la iniciación de este período, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición de los FIDEICOMITENTES, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes del término establecido en la ley para la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ante la autoridad competente.

Así mismo, iniciado este periodo, los FIDEICOMITENTES deberán celebrar las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los PROMITENTES COMPRADORES que deseen adquirir una o más unidades inmobiliarias resultantes del proyecto. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a los

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDEICOMITENTES.

Los FIDEICOMITENTES se obligan a enviar a la FIDUCIARIA en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la FASE DE CONSTRUCCIÓN las PROMESAS DE COMPRAVENTA suscritas con terceros que se hayan vinculado al PROYECTO en la FASE PREVIA llevada a cabo en el ENCARGO DE PREVENTAS. En el evento que el FIDEICOMITENTE no acredite este requisito durante el termino establecido, se suspenderá el giro de los RECURSOS que llegare a solicitar el ORDENANTE y la legalización de los costos.

El término para la culminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN de la Primera Etapa es de treinta y seis (36) meses contados a partir del inicio de la etapa constructiva. Esta fecha deberá aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por los FIDEICOMITENTES, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del los FIDEICOMITENTES a LA FIDUCIARIA, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el numeral 6 del Decreto 2090 de 1.989 la Ley 400 de 1997 y en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. EL INTERVENTOR llevará a cabo la vigilancia y control de la destinación de los recursos para la ejecución del PROYECTO y de la atención de los requerimientos por parte del ACREEDOR FINANCIERO.

Igualmente, en caso de requerirse, el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica del PROYECTO de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los FIDEICOMITENTES deberá enviar una certificación a la FIDUCIARIA informando que para la designación del INTERVENTOR y del SUPERVISOR TÉCNICO realizó el respectivo análisis y tuvo en cuenta aspectos como: i) independencia del INTERVENTOR y SUPERVISOR TÉCNICO frente a los FIDEICOMITENTES; (ii) que el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO no se encuentran inmersos en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005; y (iii) que el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO no se encuentran inmersos en situaciones de conflicto de interés.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Será obligación de los FIDEICOMITENTES incluir dentro del contrato de interventoría todas las gestiones a cargo del INTERVENTOR que este deba cumplir de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia y en la normativa legal vigente. Así mismo, los FIDEICOMITENTES deberán entregar a la FIDUCIARIA una manifestación expresa y escrita por parte del INTERVENTOR por medio de la cual

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

declare conocer y aceptar el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO y las obligaciones a su cargo en virtud de su calidad de INTERVENTOR.

CAPÍTULO V
OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del INMUEBLE.
2. Salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
3. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.
4. Suministrar dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria se lo solicite, los recursos requeridos para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del Fideicomiso y/o sus bienes fideicomitidos y/o la Fiduciaria en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del presente Fideicomiso.
5. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
6. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

9. En el evento de tomar un crédito constructor, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito de este crédito.
10. Realizar el análisis y verificación de los requisitos mínimos que debe cumplir el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO para su designación de conformidad con el parágrafo primero de la cláusula decima del CONTRATO DE FIDUCIA.
11. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
12. Es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicable.
13. Asumir el pago de los impuestos relacionados con el INMUEBLE que se causen después de transferido el INMUEBLE al FIDEICOMISO.
14. En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio de LOS FIDEICOMITENTES, este no podrá solicitar a la FIDUCIARIA el giro de excedentes hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.
15. Abstenerse de solicitar giros a la FIDUCIARIA por concepto de restitución de aportes hasta tanto se de inicio a la fase de liquidación del FIDEICOMISO.
16. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.
17. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a emitir oportunamente las instrucciones requeridas al FIDEICOMISO FA MAIVA 1 para que transfiera el INMUEBLE al presente FIDEICOMISO.
18. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones específicas del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del INMUEBLE que transferirá al FIDEICOMISO.
2. Suscribir la ESCRITRUA PÚBLICA DE ESCISIÓN y transferir sin limitación alguna el INMUEBLE al FIDEICOMISO.
3. Renunciar expresamente a la condición resolutoria tacita derivada del pago y de la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.
4. Abstenerse de impartir instrucciones a la FIDUCIARIA relacionadas con la restitución del INMUEBLE, su transferencia en favor de terceros y, en general, abstenerse de ejecutar actuaciones que sean contrarias a los fines del presente contrato fiduciario.
5. No interponerse a la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
6. No interponerse a la liquidación del FIDEICOMISO una vez finalizado el PROYECTO.
7. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
8. Elaborar y remitir para aprobación de LA FIDUCIARIA la minuta de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, siendo el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE quien asumirá de manera exclusiva la responsabilidad que se derive de la misma, incluyendo las obligaciones de saneamiento de todo tipo, motivo por el cual el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE deberá comparecer a celebrar la mencionada ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN y las aclaraciones a la misma en caso de que a ello haya lugar.
9. Realizar todos los actos tendientes al perfeccionamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN celebrada entre el TRADENTE y el FIDEICOMISO, lo cual incluye, pero no se limita, a los trámites notariales y registrales que sean necesarios para el perfeccionamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN.
10. Presentar a la FIDUCIARIA la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma de esta, o en su defecto, en el plazo que se efectúe su registro.
11. Pagar los derechos notariales y de registro y los demás impuestos aplicables derivados de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN.
12. Presentar a la FIDUCIARIA el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de registro de dicha escritura

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

pública.

13. Mantener indemne a la FIDUCIARIA, al TRADENTE y al FIDEICOMISO, por cualquier tipo de situación o circunstancia derivada, relacionada o asociada con la celebración y perfeccionamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN ante cualquier tipo de entidad administrativa, judicial, tributaria o de cualquier naturaleza. En desarrollo de lo anterior, es obligación del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE asumir sin límite ni reserva alguna, cualquier responsabilidad que pueda afectar el desarrollo en debida forma del CONTRATO DE FIDUCIA y del contrato de fiducia constitutivo del TRADENTE con ocasión de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, asumiendo el FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la obligación irrevocable e incondicional de responder por cualquier circunstancia que pueda afectar a la FIDUCIARIA, al TRADENTE y al FIDEICOMISO por la celebración y perfeccionamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN.

DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES GERENTES DEL PROYECTO: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

14.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del presente FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE en su calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, deberá garantizar que durante un término de diez (10) años contados a partir de la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación, se encuentren amparados los perjuicios patrimoniales en virtud del Decreto 282 de febrero de 2019 y las demás normas concordantes que lo modifiquen, complementen o lo sustituyan. El incumplimiento de esta obligación acarreará responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.
4. Instruir a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO a suscribir las escrituras públicas mediante las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES una vez se cumplan las condiciones para tal gestión descritas en la cláusula quinta del presente CONTRATO DE FIDUCIA.
5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato propietaria fiduciaria del INMUEBLE sobre los que se ejecuta el

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

PROYECTO.

6. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
7. Garantizar que, durante las fases del PROYECTO, la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza de todo riesgo constructor y de responsabilidad civil extracontractual, por un término no menor a la terminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más. Para el efecto EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE deberá presentar a la aseguradora el cronograma de obra cuyo periodo de construcción sea igual al de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del FIDEICOMISO. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios tales como, la entidad financiera que eventualmente financie la construcción del PROYECTO o los mismos FIDEICOMITENTES.
8. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su sin autorización previa y escrita.
9. Contar con todas las licencias y/o permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, así como revisar que hayan sido expedidos de conformidad con la normativa legal vigente aplicable.
10. Hacer seguimiento a los condicionamientos establecidos por el financiador para el desembolso del crédito constructor de tal forma que no afecten la viabilidad financiera del PROYECTO.
11. Suministrar cada dos (2) meses a la FIDUCIARIA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato**.**
12. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en el INMUEBLE, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal y/o contador del ORDENANTE.
13. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución o ratificación de Hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, y/o ser avalista del crédito constructor.
14. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de las servidumbres legalmente requeridas.
15. Previo al momento en que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, los FIDEICOMITENTES deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que las UNIDADES INMOBILIARIAS sean liberados de la hipoteca en mayor extensión, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente al ACREEDOR FINANCIERO, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

por dicho concepto. Los FIDEICOMITENTES deben garantizar que pagará de forma prioritaria al ACREEDOR FINANCIERO las prorratas de las UNIDADES INMOBILIARIAS que ya hubieren sido pagadas en su totalidad por los PROMITENTES COMPRADORES.

16. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
17. Mantener la custodia de los soportes de pagos, giros, anticipos del PROYECTO en caso de ser requeridos por cualquier autoridad o por la FIDUCIARIA.
18. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
19. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
20. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
21. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los sub numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Parte I, Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
22. Realizar las entrevistas a los PROMITENTES COMPRADORES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
23. Asumir las obligaciones propias de la calidad de *"Enajenador de vivienda"*, así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.
24. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
25. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
26. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
27. Dar a conocer a los PROMITENTES COMPRADORES el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
28. Suscribir la escritura pública mediante la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

14.2. OBLIGACIONES EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria del INMUEBLE.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un informe relacionando los siguientes aspectos: (i) Indicación sobre si los recursos han sido destinados al cumplimiento del objeto del contrato de fiducia; (ii) Indicación sobre si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO y (iii) Información económica del PROYECTO tales como flujo de caja y estado de inversión de los anticipos girados a los FIDEICOMITENTES. Esta información se incluirá en las rendiciones de cuentas a los PROMITENTES COMPRADORES.
5. Remitir a la FIDUCIARIA durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, un resumen semestral de los informes presentados por el INTERVENTOR a los FIDEICOMITENTES, con indicación del grado de avance del PROYECTO, el método de cálculo usado para su determinación y las principales conclusiones realizadas por este en dichos informes. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso, suspensión en su desarrollo o cualquier situación o hecho que pueda alterar el normal desarrollo del PROYECTO, se deberán revelar las razones de dichas circunstancias e informar inmediatamente a la FIDUCIARIA. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas a los PROMITENTES COMPRADORES.
6. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
7. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que será EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho fideicomitente deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo de

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

los pagos efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

10. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
11. Legalizar los anticipos solicitados a la FIDUCIARIA dentro de los noventa (90) días siguientes al valor total girado de los anticipos del periodo de corte de conformidad con las políticas de la FIDUCIARIA relativas a la legalización de anticipos, las cuales los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar con la firma del presente contrato.
12. Mantener la custodia de los soportes de las legalizaciones de anticipos y entregarlas a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean solicitados por parte de ella o por cualquier autoridad competente.
13. Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del predio en mayor extensión, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. La Certificación Técnica de Ocupación deberá estar acompañada del documento que acredite la constitución por parte del EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE de cualquiera de los mecanismos de amparo patrimonial de los que regula el Decreto 282 de 2019 y cuyo beneficiario será la copropiedad que nazca en virtud de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del que este afecto el PROYECTO.
14. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento LOS FIDEICOMITENTES declaran de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: **(i)** encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera y/o la ejecución de este contrato; **(ii)** que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; **(iii)** que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO; **(iv)** que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria o fiscal de LOS FIDEICOMITENTES y **(v)** que los recursos utilizados para la ejecución del presente contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; **(vi)** que LOS FIDEICOMITENTES o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; y **(vii)** que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

DECLARACIONES ESPECIALES CON RELACION AL INMUEBLE: Con la suscripción del presente documento los FIDEICOMITENTES declaran que **(i)** La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO no validará, verificará, leerá, analizará, controlará, cobrará o realizará seguimiento alguno entre otras actividades, respecto de los términos y condiciones incorporados en los negocios jurídicos que celebre o llegaren a celebrarse entre los FIDEICOMITENTES respecto al INMUEBLE sobre el cual se desarrolla el PROYECTO, **(ii)** Declaran indemne de cualquier reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que pudieran interponerse por éstos contra la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO respecto de los negocios jurídicos celebrados entre los FIDEICOMITENTES, así como por cualquier responsabilidad que pueda llegar a generarse por el incumplimiento de los acuerdos suscritos entre estos y que por lo tanto, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que cualquier reclamación derivada, asociada o relacionada con dichos negocios jurídicos deberá dirigirse única y exclusivamente entre las partes intervinientes en los mismos, **(iii)** Se obligarán a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a la FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

concepto derivado, asociado o relacionado con los negocios jurídicos celebrados entre estos, para el aporte de recursos o del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO; **(iv)** podrán ser llamado en garantía por la FIDUCIARIA actuando en nombre propio o como vocera del FIDEICOMISO en el evento en que la misma sea requerida por autoridades judiciales, arbitrales, administrativas o de cualquier naturaleza por asuntos relacionados, derivados o asociados con los negocios jurídicos celebrados por éstos y **(v) e**s entendido y aceptado por las partes que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO son constructores, comercializadores, promotores, ni interventores, gerentes, ni vendedores del PROYECTO, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del mismo y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Cumplir con las instrucciones impartidas en el presente contrato.
3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen EL FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Sí la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
5. Remitir semestralmente a los PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Pedir instrucciones a los ORDENANTES cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del ORDENANTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
8. Informar a LOS FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
9. Enviar periódicamente al ACREEDOR FINANCIADOR un informe en que se indique el estado de ventas del PROYECTO y saldos de información financiera del FIDEICOMISO (anticipos, costos, saldo de obligación financiera y saldo de cuentas), en caso de que este lo solicite.
10. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los FIC administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y EL FIDEICOMITENTE y PROMITENTES COMPRADORES declaran conocerlos y aceptarlos.
11. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. Informar a los PROMITENTES COMPRADORES que los RECURSOS han sido entregados al FIDEICOMITENTE una vez este acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, indicándoles que será EL FIDEICOMITENTE quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del PROYECTO.
13. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de forma separada, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
14. Presentar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente.
15. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que los FIDEICOMITENTES puedan verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato, conforme lo dispuesto en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera y si los FIDEICOMITENTES lo instruye a la FIDUCIARIA, la misma se complementará con los marcos técnicos definidos por la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
16. La Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo certificará a los FIDEICOMITENTES al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del fideicomiso (ingresos, costos y gastos devengados, así como los activos y pasivos registrados en el mismo), para que

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

los FIDEICOMITENTES, en cumplimiento de la obligación que le asiste, realice la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. EL FIDEICOMITENTE será el único y exclusivo responsable de incluir la información suministrada por la Fiduciaria en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, así como de los procesos y actividades que deban llevarse a cabo para tal fin. La Fiduciaria no tendrá ninguna responsabilidad por dicha inclusión ni por las actividades que deban llevarse a cabo para tal fin.

17. En el evento en que la FIDUCIARIA fuera notificada de embargos o medidas cautelares de cualquier naturaleza sobre el FIDEICOMISO, los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES en el FIDEICOMISO o sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, la FIDUCIARIA dará curso a la medida cautelar respectiva únicamente hasta por el monto indicado en la medida cautelar y participación del fideicomitente respectivo. En este evento, la aplicación de la medida cautelar no impedirá la continuidad operativa del FIDEICOMISO.
18. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

i. Mora en el pago de la comisión fiduciaria.
ii. Cuando en ejecución la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
iii. Cuando la FIDUCIARIA tenga fundadas duda sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan, podrá pedirle instrucciones a los FIEICOMITENTES y/o Superintendencia Financiera. En el evento en que ha FIDUDCIARIA haga uso de esta facultad, queda en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ellos pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DE LA FIDUCIARA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma**.**
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
3. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA será responsable de realizar los GIROS que le sean instruidos por el ORDENANTE y que cuenten con visto bueno del INTERVENTOR, cuando aplique. Es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES destinar exclusivamente los RECURSOS girados por la FIDUCIARIA al desarrollo del PROYECTO. Por tal razón, los FIDEICOMITENTES se encuentran obligados a certificar semestralmente a la FIDUCIARIA esta destinación conforme lo establece el numeral 5.2.3.7. Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. IMPUESTOS. La declaración y pago de impuestos sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS será por cuenta exclusiva y directa de los FIDEICOMITENTES. En el caso de que el FIDEICOMISO tuviere que asumir estas responsabilidades, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean apropiados con cargo a los RECURSOS, las sumas correspondientes para el cumplimiento del pago de los impuestos, tasas y contribuciones además de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios, correspondientes a los tributos de carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del FIDEICOMISO con el fin de hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del presente CONTRATO por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, o actividades desarrolladas a través de éste, se comprende que la obligación formal y sustancial de declarar y de pagar los mismos, estará a cargo única y exclusivamente de los FIDEICOMITENTES en atención a su calidad de sujeto

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

pasivo, conforme a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012) y demás normas que lo modifiquen y/o sustituyan.

PARÁGRAFO: En el evento en que la FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias, de índole nacional, distrital y/o municipal, con motivo del incumplimiento de los deberes formales, conforme lo prevé la ley, por causas imputables a los FIDEICOMITENTES, los valores que deban pagarse respecto de impuestos, tasas y contribuciones, además, de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios deberán ser entregados por los FIDEICOMITENTES, de manera inmediata, previo requerimiento que en tal sentido le haga la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA. PROCEDIMIENTO PARA EL DESISTIMIENTO O INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR. En los eventos de desistimiento o incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la FIDUCIARIA por instrucción de del ORDENANTE devolverá(n) los recursos que hubiere aportado EL PROMITENTE COMPRADOR, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de la suma de dinero que informe el ORDENANTE a la FIDUCIARIA, y que previamente ha sido acordada entre los FIDEICOMITENTES con los ENCARGANTES por concepto de sanción por desistimiento o incumplimiento. . Los recursos correspondientes después de descontada la penalidad serán girados a la cuenta indicada por el PROMITENTE COMPRADOR en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el PROMITENTE COMPRADOR haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de “preguntas frecuentes” dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior al valor de la penalidad pactada entre los FIDEICOMITENTES y el PROMITENTE COMPRADOR, LA FIDUCIARIA entregará a los FIDEICOMITENTES dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia.

CAPITULO VII
REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE:

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

1. **Por estructuración:** Dos millones de pesos moneda corriente ($2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. **Por administración**: Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
   a. **FASE DE PRECONSTRUCCIÓN:** Desde la firma del presente contrato y hasta el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se cobrará una comisión equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), por mes o fracción de mes
   b. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto quince por ciento (0.15%) sobre el valor real de las ventas de la ETAPA 1 del PROYECTO con un mínimo garantizado de setenta millones de pesos moneda legal ($70.000.000) y será pagada en cuotas de igual valor dividido treinta y seis (36) meses. Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas de la ETAPA 1 del PROYECTO y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la construcción de la misma. En todo caso, al terminar la construcción, se ajustará la liquidación sobre el valor sobre el real de las ventas y se efectuará el ajuste correspondiente. En caso de prorrogarse la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMMLV).
   c. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Bajo el entendido que se ha cumplido el plazo correspondiente a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, si el FIDEICOMISO no ha sido liquidado, se cobrará dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV) por mes o fracción hasta su liquidación.
   d. La comisión de administración incluye la realización de doscientos cincuenta (250) giros nacionales por mes a través del Portal Transaccional de la FIDUCIARIA. Estos giros no son acumulables. Por cada giro adicional se cobrará:

      - Portal Transaccional: Cinco mil quinientos pesos moneda legal más IVA ($5.500).
      - Orden física: Veinticinco mil pesos moneda legal más IVA ($25.000)
      - Cheque: Setenta mil pesos moneda legal más IVA ($70.000)

   e. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV).
   f. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el FIC o en FIC administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su FIC.

g. En el evento de terminarse el CONTRATO antes de transcurridos tres (3) meses de su vigencia, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.

h. La comisión de administración incluye la expedición de hasta 205 tarjetas de recaudo para la ETAPA 1 del PROYECTO. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de cuatro mil quinientos pesos moneda legal ($4.500). Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.

i. La comisión por datafono será la definida en el respectivo anexo al momento en que sea solicitad por el ORDENANTE.

j. Defensa y protección del FIDEICOMISO, de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA en desarrollo del presente FIDEICOMISO:

- Cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMLV) por cada hora de trámite de cualquier funcionario asociado a cualquier actuación (otorgar poder, revisar contestación de demandas, quejas, derechos de petición, reclamaciones directas, tutelas, desacatos entre otros).
- Cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMLV) por cada hora de asistencia de cualquier funcionario de la Fiduciaria a reuniones, audiencias, entre otros.

k. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera de ellos.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuente automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que EL FIDEICOMITENTE tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEXTO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, los cuales serán pagados por el Fideicomiso y/o por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, si fuere el caso, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del Fideicomiso, por cada hora de gestión y/o de asistencia a la que deba asistir un Representante Legal de la Fiduciaria para la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la misma Fiduciaria en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la Fiduciaria de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, valor que será cobrado en el periodo siguiente a la realización de la correspondiente gestión.

PARÁGRAFO OCTAVO: Con la suscripción de este contrato el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuente estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

PARÁGRAFO CUARTO: Los gastos y costos del FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados de manera solidaria por quien ostente la calidad de

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos LOS FIDEICOMITENTES.

CAPÍTULO VIII
ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de LOS FIDECOMITENTES.
2. Cada FIDECOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. – Cuando como consecuencia de las instrucciones dadas bajo la estructura de gobierno del FIDEICOMISO, se pretenda modificar la estructura o finalidad del negocio fiduciario y se encuentre que el alcance de la gestión de LA FIDUCIARIA o cualquier aspecto que, a criterio de la FIDUCIARIA, conlleva un cambio sustancial en la administración del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA revisará la pertinencia de suscribir un otrosí a fin de ajustar las comisiones fiduciarias a que hubiere lugar para poder continuar con dicha administración o, en caso de no poder asumir las nuevas gestiones, será causal de extinción del negocio fiduciario en caso que LA FIDUCIARIA no pueda gestionar los cambios propuestos (artículo 1240 numeral 2 del Código de Comercio).

CAPÍTULO VIII
DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda diez

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

(10) años contados a partir de la fecha de suscripción.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado.

Las modificaciones al presente contrato que alteren o de cualquier manera puedan afectar los derechos del ACREEDOR FINANCIERO y/o de los PROMITENTES COMPRADORES, requieren de su consentimiento previo y por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ENCARGANTES en los siguientes casos:
   a. Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
   b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO sore el INMUEBLE.
6. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. La FASE DE LIQUIDACIÓN del FIDEICOMISO tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá pagarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte del FIDEICOMITENTE, no se podrá liquidar el FIDEICOMISO y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar.
2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

gestión a los FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para la FIDUCIARIA las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

4. Si existen PROMITENTES COMPRADORES vinculados al PROYECTO pendientes de legalizar, el FIDEICOMISO sólo se podrá liquidar hasta tanto todos los compradores se vinculen al mismo y se entreguen los recursos a quien hubiere lugar de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, legalización que es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automática y directamente por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1 anterior.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio del FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.

PARÁGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES. En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren RECURSOS líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los RECURSOS en las cuentas de inversión abiertas a nombre del FIDEICOMITENTE en FIC. En caso de no haber ningún producto abierto vigente a nombre del respectivo FIDEICOMITENTE, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos RECURSOS una cuenta de inversión a su nombre en el FIC; si son varios FIDEICOMITENTES, se

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

entregará en una inversión individual en FIC por cada FIDEICOMITENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el FIDEICOMISO.

2. Si existieren otros BIENES FIDEICOMITIDOS, entonces LOS FIDEICOMITENTES por medio del presente contrato, otorga poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para adelantar todos los trámites correspondientes ante las autoridades y/o las entidades competentes a fin de restituir los bienes al mismo, gestiones relacionadas, pero sin limitarse, a todas las gestiones necesarias para transferir los bienes a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS de conformidad con su porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, como darlos en consignación o tramitar traspasos, etc, sin generar con dichas actuaciones, responsabilidad alguna en cabeza de LA FIDUCIARIA.
3. En el evento que el FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente. De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y, en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

En consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES se obliga a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y en todo caso cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato de fiducia mercantil, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra LOS FIDEICOMITENTES si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a estos les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

LOS FIDEICOMITENTES
Dirección AV CL 72 No. 6-30 P3
Tel. 6013267450
Email. notificacionesjudiciales@mazuera.com

LA FIDUCIARIA
Calle 34 No. 6 – 61, Piso 3, Bogotá D.C.
Tel. 3394400
Email. spalomino@credicorpcapital.com

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a LOS FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren LOS FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. GESTIÓN DE RIESGO:

31.1. La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que los FIDEICOMITENTES bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del contrato y que realizó sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del FIDEICOMISO, exime a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

31.2. LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato declaran de forma expresa e irrevocable que son conscientes, conocen, entienden y aceptan todas las implicaciones, consecuencias, riesgos, limitaciones y contingencias inherentes a la ejecución del objeto del presente contrato de fiducia y en especial, las que se enuncian a continuación. De igual forma, desde ahora manifiestan que

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

con anterioridad a la firma de este contrato de fiducia recibió de la FIDUCIARIA toda la información necesaria para su total entendimiento:

i. Existe el riesgo de que, la FIDUCIARIA, no pueda girar al FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR, los recursos que Fiduciaria Davivienda S.A gire al FIDEICOMISO, producto del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1 del PROYECTO, en el evento en que el FIDEICOMITENTE no logre cumplir las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1, respecto de lo cual, esto será una causal de terminación del presente contrato.

ii. Acreditación de CONDICIONES DE GIRO por una fiduciaria diferente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. La verificación de las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1 será realizada por Fiduciaria Davivienda S.A, por lo cual esta fiduciaria enviará certificación confirmando el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO junto con los soportes que apliquen. Así mismo, la FIDUCIARIA se reserva el derecho de realizar una convalidación, pudiendo solicitar aclaraciones y alcances a la documentación presentada.

iii. Pueden existir cambios económicos que afecten los costos o la financiación del PROYECTO. Para tales efectos, en la convalidación de las CONDICIONES DE GIRO, se revisa la prefactibilidad del proyecto actualizada del PROYECTO.

iv. Incremento en el plazo de la FASE DE CONSTRUCCIÓN afectando las fechas de escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Para tales efectos, se realizará un monitoreo a los informes presentados por los FIDEICOMITENTES en reuniones periódicas. Así mismo se realizará seguimiento a las alertas generadas en relación a las legalizaciones, estado del crédito constructor, saldo del FIDEICOMISO y desistimientos.

v. Pueden existir cambios en la normatividad que exija otras licencias o permisos para el desarrollo del PROYECTO, sin embargo, se ha establecido en las CONDICIONES DE GIRO la exigencia de las licencias o permisos que se requieran según la normatividad vigente en dicho momento, sin perjuicio de que existan derechos adquiridos bajo las normas en que se emitieron los permisos o licencia respectivas.

vi. Desvío de recursos para otros proyectos o gastos diferentes. Frente a esta situación se hará revisión de alertas de acuerdo con la periodicidad establecida por la FIDUCIARIA y de acuerdo con el proceso establecido para el efecto. En todo caso, es responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTES destinar los RECURSOS exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

vii. Existe el riesgo de que los FIDEICOMITENTES recaude directamente recursos de los PROMITENTES COMPRADORES. los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan con la firma del presente contrato la prohibición normativa y la establecida en el presente contrato, en cuando a no poder recaudar recursos de los terceros compradores, ya sea directamente o a través de sus agentes o representantes.

viii. Demoras en el desembolso del crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO. En el evento en que esta demora afecte los plazos establecidos para la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se notificará a los PROMITENTES COMPRADORES de tal hecho para su conocimiento.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

ix. Frente al posible impago del crédito constructor, se deja constancia que los FIDEICOMITENTES se obligan a aportar los recursos necesarios para realizar los pagos respectivos, y en todo caso, ante la insuficiencia de recursos, la FIDUCIARIA no podrá atender la obligación con recursos propios, por lo que los FIDEICOMITENTES serán los obligados en atender el servicio de la deuda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse, en el desarrollo del negocio fiduciario, una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento:

Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución.

En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del FIDEICOMISO dadas las anteriores reglas, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. PROTECCIÓN DE DATOS: Por medio del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que han sido informados que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, LOS FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar,

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, LOS FIDEICOMITENTES no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales de LOS FIDEICOMITENTES y por lo tanto para todos los efectos legales y contractuales se entiende que este contrato tiene la naturaleza de *intuito personae*, por tanto, en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES pretendan ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, requerirá (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuito personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión; (ii) contar con aprobación de la totalidad de los PROMITENTES COMPRADORES, quienes tendrán derecho de retiro sin penalidad alguna; y (iii) aprobación del ACREEDOR FINANCIERO, si lo hubiere. La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales de LOS FIDEICOMITENTES y por lo tanto, para todos los efectos legales y contractuales se entiende que este contrato tiene la naturaleza de *intuito personae*, por tanto, en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, requerirá (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuito personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión; (ii) contar con aprobación de la totalidad de los PROMITENTES COMPRADORES, quienes tendrán derecho de retiro sin penalidad alguna; y (iii) aprobación del ACREEDOR FINANCIERO, si lo hubiere.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA , en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que LOS FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO, así como cualquier obligación derivada del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si LOS FIDEICOMITENTES pignora o da en garantía sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO, en virtud de una garantía mobiliaria o por cualquier otro acto jurídico, las partes conocen y entienden que la FIDUCIARIA no llevará a cabo registro alguno de tal acto, así como tampoco lo controlará, toda vez que no es parte de dicho acto jurídico y tampoco será responsable de su cumplimiento ante el acreedor. En el evento que un tercero resulte adjudicatario de los derechos fiduciarios pignorados o dados en garantía bajo cualquier acto jurídico, él mismo deberá sujetarse al debido cumplimiento de la normatividad Sarlaft y a los demás procedimientos internos establecidos por la FIDUCIARIA para su vinculación. Es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES darle a conocer al respectivo acreedor, las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, adjuntando un pagaré en blanco suscrito por el cesionario para garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que, a raíz de un embargo o cualquier acto administrativo o judicial, cualquier acreedor o tercero llegare a hacerse adjudicatario de la propiedad plena, la nuda propiedad y/o el derecho de usufructo sobre los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, se entenderá que dicho acreedor o tercero respetará las reglas de gobierno establecidas para el presente FIDEICOMISO, su finalidad, su estructura y respetará los beneficios establecidos previamente tanto para LOS FIDEICOMITENTES sin que, bajo ninguna circunstancia, pueda llegar a desconocerlos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES: En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la FIDUCIARIA, como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, LOS FIDEICOMITENTES, designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. LOS FIDEICOMITENTES asumirá el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles para este efecto en el Fideicomiso, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir bienes en el Fideicomiso para atender estos costos y gastos, será obligación de LOS FIDEICOMITENTES, aportar los recursos necesarios para tales fines.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección de Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, en ausencia de precisas instrucciones del Fideicomitente y/o de los Beneficiarios y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEXTA. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (FA/FT/ADM). Obrando en nombre y en representación legal de la sociedades FIDEICOMITENTES, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, exacto y veraz, realizo las siguientes declaraciones como parte integral de este documento y en cumplimiento a la regulación aplicable: 1. Los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en desarrollo de la presente relación contractual, al igual que los ingresos, provienen de actividad(es) lícita(s) de acuerdo con las normas penales vigentes, y no serán utilizados para financiar actividades terroristas o relacionadas a actos de corrupción; 2. Declaro conocer los beneficiarios finales, controlantes y administradores de la entidad que represento y que estos, no están relacionados con actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM) y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional, en Colombia y/o en el exterior y que sus actividades, bienes y recursos tienen un origen lícito. 3. La entidad que represento ni sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores, están incluidos en listas vinculantes para Colombia como lo son las emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o en cualquier otra de similar naturaleza, o en

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

alguna de carácter nacional y/o internacional asociadas con LA/FT/FPADM y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional, y que en consecuencia, obliga a la Entidad a responder frente a LAS COMPAÑIAS por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de cualquier aspecto relacionado con esta afirmación; al igual manifiesto que no tenemos investigaciones en curso, indagaciones, imputaciones, ni hemos sido sindicados o condenados por los delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva y/o por delitos asociados con corrupción o soborno transnacional enunciados en la Ley aplicable; 4. La entidad que represento ni sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores, no han participado en actos de corrupción y/o soborno transnacional o actos que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegitimo a LAS COMPAÑIAS; no dará, ni ofrecerá de manera directa, ni indirecta a favor de LAS COMPAÑIAS o sus representantes, beneficios de cualquier tipo para favorecer una decisión durante el proceso de vinculación como cliente; así como, tampoco sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores han sido sancionados administrativamente por los delitos asociados con corrupción y/o soborno transnacional enunciados en la Ley aplicable; 5. La Entidad, se obliga a actualizar la información y/o a confirmarla cada vez que así sea solicitado y notificar de inmediato cualquier cambio con respecto a las declaraciones en esta cláusula; informando las medidas que se tomarán para mitigar los daños que de ello pueda dar lugar; 6. Conozco y acepto que LAS COMPAÑIAS, podrán unilateralmente y bajo razones objetivas dar por terminado los contratos que dieron origen a estas declaraciones, en caso de: i) que los beneficiarios finales, controlantes y/o administradores de la entidad sean objeto de investigación judicial y/o actuación administrativa por parte de autoridades nacionales y/o internacionales relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva LA/FT/FPADM y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional o cualquier otro delito subyacente, ii) que por políticas y procedimientos propios de LAS COMPAÑIAS, se identifiquen eventos que puedan afectarlas reputacionalmente, iii) que la entidad, sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores sean incluidos en listas vinculantes para Colombia y/o listas restrictivas asociadas con lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva(LA/FT/FPADM) o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional; iv) haber incurrido en cualquier falta a la verdad, en alguna inexactitud o reticencia en la información suministrada en este formulario o cualquier otra declaración, entrevista sostenida o documentos suscritos con LAS COMPAÑIAS; v) no actualizar la información personal, comercial o financiera cada vez que esta cambie o me sea solicitado.

USO ESPECIFICO PARA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. Para fines relacionados con la prevención de delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva y/o por delitos de corrupción o soborno transnacional enunciados en la Ley, autorizo a CREDICORP para: i. Realizar la consulta en fuentes de datos, listas restrictivas y vinculantes públicas y contratadas de carácter nacional

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

o internacional. ii. Reportar información a las autoridades competentes, supervisoras y de control de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 1762 de 2015 y demás normatividad asociada. iii. Desarrollar procesos de conocimiento del cliente y gestión de debida diligencia verificando la información personal y financiera propia, de mis vinculados y/u ordenantes y demás terceros que he dejado o pueda relacionar como referencias conforme lo establecido en la Circular Básica Jurídica; así mismo, doy constancia que cuento con la autorización de mis vinculados, ordenantes o aquellos terceros para suministrar su información personal para ser tratada con las finalidades aquí descritas. iv. Realizar los reportes responsabilidad tributaria y legal en el cumplimiento oportuno de los Reportes anuales conforme la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. ANTICORRUPCIÓN: Es política de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por tal razón, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. exige que sus clientes (entendiendo dentro del término clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas, decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. la cual se podrá consultar en el siguiente enlace https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf, , los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con Credicorp Capital Fiduciaria S.A.. Por lo tanto:

(a) El cliente está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno, en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.

(b) En caso de que el cliente cuente con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, deben hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vinculo comercial entre el cliente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

(c) El cliente está obligado a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., ni a los familiares o relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor del cliente.

(d) El cliente acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html. Como consecuencia de dicho indicio, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para el cliente o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. hará una revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará al

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

cliente o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.
(e) El cliente, en caso sea persona jurídica, acepta que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. ARREGLO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En todo caso, las partes están en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. GARANTÍA MOBILIARIA EN FAVOR DEL ACREEDOR FINANCIERO: De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), esta cláusula tiene como objeto garantizar el pago del crédito a favor del ACREEDOR FINANCIERO. Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, el ACREEDOR FINANCIERO, por autorización de los FIDEICOMITENTES y del FIDEICOMISO la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar la presente garantía en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a esta cláusula que deban ser inscritas en el mencionado registro, el ACREEDOR FINANCIERO procederá a ello. EL ACREEDOR FINANCIERO enviará la FIDUCIARIA, copia de certificado de registro de la garantía mobiliaria o sus posteriores modificaciones.

El registro se realizará por y a favor del ACREEDOR FINANCIERO. En cualquier caso, los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el ACREEDOR FINANCIERO.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, los FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA, autorizan al ACREEDOR FINANCIERO, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información.

La autorización al ACREEDOR FINANCIERO incluye, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, los FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO, cuya

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

vocera y administradora es la FIDUCIARIA, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

NOMBRE FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., con NIT 830.104.930-3.

- Dirección: AV CL 72 No. 6-30 P3
- Departamento: Bogotá D.C.
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Tipo de empresa: Sociedad Anónima Comercial
- Actividad económica: Construcción de Edificios Residenciales.
- Correo: notificacionesjudiciales@mazuera.com
- Teléfono: 6017435858

NOMBRE FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE: FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A., con NIT 860.014.917-1.

- Dirección: AV CL 72 No. 6-30 P3
- Departamento: Bogotá D.C.
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Tipo de empresa: Sociedad Anónima Comercial
- Actividad económica: Construcción de Edificios Residenciales.
- Correo: notificacionesjudiciales@mazuera.com
- Teléfono: 6017435858

NOMBRE DEL FIDEICOMISO: FAI MIRALTA

- Nit: 900.531.292-7
- Dirección: Calle 34 No. 6 – 61, Piso 3, Bogotá D.C.
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
- Teléfono: 6013394400

b. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

PARÁGRAFO PRIMERO: los FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO que constituyen la presente garantía reconocen y aceptan expresamente que la garantía contenida en la presente cláusula, se activará tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen tanto para los FIDEICOMITENTE como para el FIDEICOMISO y le aplicarán los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al ACREEDOR FINANCIERO la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

decretos que la reglamenten.

PARÁGRAFO SEGUNDO: los FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través de la presente cláusula, los recursos líquidos que ingresen al patrimonio autónomo destinados a la ejecución del proyecto de acuerdo con la prelación establecida en la cascada de pagos, además se incluirán los recursos provenientes de las ventas de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y demás bienes derivados y atribuibles.

El banco acepta los privilegios y prerrogativas que la legislación disponga para los demás acreedores y terceros que se relacionen con los bienes de la garantía.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, dentro del monto a reconocer en segunda clase a favor del ACREEDOR FINANCIERO, se incluirán entre otras la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el FIDEICOMISO continúe vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Con el presente contrato se entenderán garantizados: (i) el capital insoluto del crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el crédito otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO, (ii) los costos en que incurra el ACREEDOR FINANCIERO que deban ser pagadas por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el ACREEDOR FINANCIERO con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: Para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil será una suma equivalente al ciento treinta por ciento (130%) de las obligaciones garantizadas, valor que corresponde a NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($91.880.000.000). No obstante, lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeuden los FIDEICOMITENTES y/o el FIDEICOMISO a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

PARÁGRAFO QUINTO: En los proyectos de construcción de vivienda VIS o VIP, la fuente de pago con fines de garantía recae adicionalmente sobre el total de los recursos provenientes de los subsidios de cualquier naturaleza otorgados a los compradores para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, incluidos los de las cajas de compensación, que ingresen al FIDEICOMISO y sirvan de fuente de pago de la obligación contraída con el ACREEDOR FINANCIERO.

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Con la firma del presente contrato, los FIDEICOMITENTES instruye a la FIDUCIARIA para que los subsidios que ingresen al FIDEICOMISO por la venta de las unidades desarrolladas en el objeto de este FIDEICOMISO se destinen a abonar en primer lugar al pago del crédito constructor que financia el proyecto.

los FIDEICOMITENTES le informará a la FIDUCIARIA los recursos que por concepto de subsidios se recibieron en el FIDEICOMISO y con la firma del presente contrato instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que proceda a girárselos al ACREEDOR FINANCIERO.

En caso de pago total de las obligaciones contraídas con el ACREEDOR FINANCIERO, los excedentes de subsidios si hubiere lugar a ellos, se deberán destinar al pago de las demás obligaciones del FIDEICOMISO, según la prelación de pagos establecida en el presente contrato y en caso de que ya se hubiere satisfecho en su totalidad se deberán entregar a los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:
En caso de incumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas, el ACREEDOR FINANCIERO estará facultado para cobrarlas mediante cualquiera de los mecanismos de ejecución, conforme lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Las Partes acuerdan lo siguiente en relación con los mecanismos mencionados:

La inscripción del formulario de ejecución exigido por el Registro de Garantías Mobiliarias conlleva la iniciación formal de cualquiera de los (3) procedimientos en los términos previstos en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Notificaciones. En lo relacionado con los mecanismos de pago directo y ejecución especial de la garantía, para las notificaciones a que haya lugar se utilizará la dirección de correo electrónico señalada en la cláusula trigésima del presente Contrato. EL ACREEDOR FINANCIERO remitirá una comunicación informando al deudor garante sobre el inicio de la ejecución al correo electrónico de notificaciones, acompañando de una copia del formulario sobre la iniciación del mecanismo.

Pago directo. EL ACREEDOR FINANCIERO, en virtud de este Contrato y de la pignoración de los derechos objeto de la misma efectuada por el deudor garante, podrá satisfacer las obligaciones garantizadas mediante la apropiación directa de los derechos y de los bienes que de estos se deriven, para lo cual bastará la notificación que por escrito realice el ACREEDOR FINANCIERO a la sociedad fiduciaria informando sobre el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

Ejecución especial de la garantía. Para adelantar este mecanismo las Partes escogen y aceptan como entidad autorizada para realizarlo al centro de conciliación de la Cámara de Comercio con jurisdicción en el domicilio del deudor garante. En el evento que dicho centro de conciliación no prestare tales servicios, se podrá adelantar ante

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

el notario escogido por el ACREEDOR GARANTIZADO del círculo notarial del domicilio de deudor garante.

Procedimiento de Enajenación. Las Partes acuerdan que los derechos podrán ser vendidos directamente por el ACREEDOR FINANCIERO mediante cualquiera de los mecanismos establecidos en la ley o cualquier otro que el ACREEDOR FINANCIERO determine, por un precio base equivalente al 100% del avalúo que resulte de la valoración previa de los derechos (a menos que la ley disponga otra cosa).

EL ACREEDOR FINANCIERO igualmente, podrá contratar servicios de terceros para efectos de promocionar y vender los derechos o acudir a los procedimientos señalados en el artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias. Lo anterior sin perjuicio de la facultad que tiene el ACREEDOR FINANCIERO de adelantar la apropiación directa.

En lo no acordado expresamente las Partes se aplicarán las disposiciones de la Ley de Garantías Mobiliarias y de su decreto reglamentario sobre el mecanismo de ejecución especial de la garantía.

Ejecución judicial. Cuando por cualquier circunstancia no se realice la ejecución a través del mecanismo de pagos directo o ejecución especial, el ACREEDOR FINANCIERO podrá acudir al de ejecución judicial en los términos señalados en la Ley de Garantías Mobiliarias.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. Las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente documento son vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

Se suscribe a los treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025)

LA FIDUCIARIA

Dolly López

AUH **DOLLY LÓPEZ PALENCIA**
Representante Legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Elaboró: *Laura Restrepo P.*

[Sigue hoja de firmas FAI MIRALTA]

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Credicorp Capital / Fiduciaria

LOS FIDEICOMITENTES



CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
Representante Legal
FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.



CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
Representante Legal
CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.

[Fin hoja de firmas FAI MIRALTA]

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

Credicorp Capital / Fiduciaria

Anexo No. 1
Matriz de riesgos

Riesgos Inherentes	Plan de acción
Existe el riesgo de que, la FIDUCIARIA, no pueda girar al FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR, los recursos que Fiduciaria Davivienda S.A gire al FIDEICOMISO, producto del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1 del PROYECTO, en el evento en que el FIDEICOMITENTE no logre cumplir las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1.	En el contrato se establece que será una causal de terminación del presente contrato el hecho de que no se transfieran los recursos al FIDEICOMISO posteriormente a la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO en el plazo establecido para ello en este contrato.
Acreditación de CONDICIONES DE GIRO por una fiduciaria diferente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	La verificación de las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1 será realizada por Fiduciaria Davivienda S.A, por lo cual esta fiduciaria enviará certificación confirmando el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO junto con los soportes que apliquen. Asi mismo, la FIDUCIARIA se reserva el derecho de realizar una segunda revisión, pudiendo solicitar aclaraciones y alcances a la documentación presentada.
	Para tales efectos, en la convalidación de las CONDICIONES DE GIRO, se revisa la prefactibilidad del proyecto actualizada, del PROYECTO.
Incremento en el plazo de la FASE DE CONSTRUCCIÓN afectando las fechas de escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS.	Para tales efectos, se realizará un monitoreo a los informes presentados por los FIDEICOMITENTES en reuniones periódicas. Así mismo se realizará seguimiento a las alertas generadas en relación a las legalizaciones, estado del crédito constructor, saldo del FIDEICOMISO y desistimientos.
Pueden existir cambios en la normatividad que exija otras licencias o permisos para el desarrollo del PROYECTO.	Se estableció en las CONDICIONES DE GIRO la exigencia de las licencias o permisos que se requieran según la normatividad vigente en dicho momento, sin perjuicio de que existan derechos adquiridos bajo las normas en que se

Docusign Envelope ID: 4DE43AFE-FE58-43DF-904F-12E697C6BF76

	emitieron los permisos o licencia respectivas.
Desvío de recursos para otros proyectos o gastos diferentes al diferente del PROYECTO.	Frente a esta situación se hará revisión de alertas de acuerdo con la periodicidad establecida por la FIDUCIARIA y de acuerdo con el proceso establecido para el efecto. En todo caso, es responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTES destinar los RECURSOS exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
Existe el riesgo de que los FIDEICOMITENTES recaude directamente recursos de los PROMITENTES COMPRADORES.	Los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan con la firma del presente contrato la prohibición normativa y la establecida en el presente contrato, en cuando a no poder recaudar recursos de los terceros compradores, ya sea directamente o a través de sus agentes o representantes.
Demoras en el desembolso del crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.	En el evento en que esta demora afecte los plazos establecidos para la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se notificará a los PROMITENTES COMPRADORES de tal hecho para su conocimiento.
	Frente al posible impago del crédito constructor, se deja constancia que los FIDEICOMITENTES se obligan a aportar los recursos necesarios para realizar los pagos respectivos, y en todo caso, ante la insuficiencia de recursos, la FIDUCIARIA no podrá atender la obligación con recursos propios, por lo que los FIDEICOMITENTES serán los obligados en atender el servicio de la deuda.

ESCRITURA PÚBLICA No.

DE FECHA:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025) ----------

OTORGADA EN LA NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

========== **CÓDIGO NOTARIA 110010016** ==========

========== **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** =========

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): ----------

CEDULA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO: **URBANO (-)- RURAL (-) BOGOTA** (CUNDINAMARCA).

========== **UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**:==========

APARTAMENTO NUMERO {#APTO}, TORRE {TORRE} y PARQUEADERO NÚMERO {#PQ}, EL (LOS) CUAL(ES) HACE(N) PARTE DEL **CONJUNTO RESIDENCIAL** , QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA

, DE LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. ----------

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR ACTO
855	CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE(OS) BIEN(ES) INMUEBLE(S)	${VALORLIBERACION}
960	PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION	SIN CUANTÍA
125	COMPRAVENTA	${VALORTOTAL}
-------	VALOR APARTAMENTO	${VALORAPTO}
-------	VALOR PARQUEADERO	${VALORPQ}
304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO (X)	SIN CUANTIA

========== **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO** ==========

DATOS PERSONALES ---------- **IDENTIFICACIÓN**

========== **CANCELACIÓN DE HIPOTECA** ==========

========== **RESPECTO DE ESTE(OS) INMUEBLE(S)** ==========

DE BANCO DE BOGOTÁ S.A. ----------Nit.860.002.964-4

Representado por: ----------

A: **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., con NIT. 900.520.484-7, como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI MIRALTA con NIT.900.531.292-7**

Representado(a) por apoderado(a) especial: ----------

---------- **C.C. No.** ----------

==========**CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION**==========

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., con NIT. 900.520.484-7, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA-**

---------- ---------- **NIT.900.531.292-7**

Representado(a) por apoderado(a) especial: ----------

---------- **C.C. No.** ----------

FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE ----------

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. ---------- **NIT. 860.014.917-1**

Representado(a) por apoderado(a) especial ----------

CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA ----------**C.C. No. 13.835.500--**

==========**COMPRAVENTA**==========

========== **VENDEDORA** ==========

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., con **NIT. 900.520.484-7,** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**

----------con **NIT.900.531.292-7**

Representado(a) por apoderado(a) especial: ----------

---------- **C.C. No.** ----------

FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE ----------

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. ---------- **NIT. 860.014.917-1**

Representado(a) por apoderado(a) especial ----------

CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA ----------**C.C. No. 13.835.500--**

========== **COMPRADOR(A,ES)** ==========

{COMP1} ---------- **C.C. {CEDCO1}**

{COMP2} ---------- **C.C. {CEDCO2}**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **( ) DÍAS DEL MES DE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)** en la **NOTARÍA DIECISÉIS (16) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.,** siendo

---

Se otorgó Escritura Pública de **CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE(OS) BIEN(ES) INMUEBLE(S), PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACIÓN Y COMPRAVENTA**, que se consigna en los siguientes términos:----------

---------- **PRIMER ACTO** ---------- -

--- CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE(OS) BIEN(ES) INMUEBLE(S)

Compareció con minuta **_____,** mayor de edad, domiciliado(a) y residente en esta ciudad e identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ de Bogotá D.C., quien actúa en el presente acto en su calidad de apoderado(a) especial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, persona jurídica, con NIT. 860.034.313-7 legalmente constituida por escritura pública número _____ del _____ de _____ de mil _____, de la Notaría_____ de Bogotá D.C., sociedad varias veces reformada siendo la última de ellas por escritura pública No. _____, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., según poder especial conferido mediante escritura pública número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de dos mil _____ (_____) otorgada en la Notaría _____ (_____) del círculo de Bogotá D.C., por el Doctor _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía. No. _____ de pamplona, en su condición de vicepresidente de la división de crédito en ejercicio y representante legal del **BANCO DAVIVIENDA S.A** de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia financiera de Colombia, cuyos documentos se protocolizan en el presente instrumento público, quien manifestó: ----------

PRIMERO: Que mediante escritura pública número seis mil cuatrocientos cincuenta y ocho (6458) del veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Dieciséis (16) del círculo de Bogotá D.C.**,** debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA MAVAIA 1** con **NIT. 900.531.292-7** constituyó hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, sobre el lote de mayor extensión, la cual fue ratificada por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con **NIT.900.531.292-7,** mediante escritura pública cuatro mil seiscientos setenta y nueve (4.679) de fecha cinco (5) de septiembre de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaria 16 de Bogotá.

SEGUNDO: Que mediante escritura pública número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ del año dos mil _____ (_____) otorgada en la _____ (_____) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20913556** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, se constituyó reglamento de propiedad horizontal resultando entre otros los folios objeto de la presente liberación.

TERCERO: Que en virtud de haber sido cubierto **PARCIALMENTE** el citado gravamen hipotecario, LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles **APARTAMENTO NUMERO {#APTO}, TORRE {TORRE} y PARQUEADERO NÚMERO {#PQ},** el (los) cual(es) hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA,** ubicado en la **CARRERA CATORCE (KR 14) NÚMERO DOSCIENTOS CATORCE – SETENTA Y TRES (No.214-73),** de la jurisdicción de Bogotá D.C.**,** identificado(s) con Matrícula(s) inmobiliaria(s) ---------- ---

CUARTO: Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación

pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.-----
QUINTO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, a el(los) inmueble(s) liberado(s) se le(s) asigna un valor de prorrata de **{VALORPRORRATA}** **MONEDA CORRIENTE**. ----------
SEXTO: Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión serán cubiertos por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**----------
========== **SEGUNDO ACTO**==========
==**PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN**=======
Compareció: _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número ---------- expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de apoderado(a) especial de: **(i).** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con NIT. 900.531-292-7, constituido mediante contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025)**,** (en adelante el "**CONTRATO DE FIDUCIA**"), cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con Nit. 900.520.484-7 (conforme al poder que se protocoliza con la presente escritura pública), entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, según documentos que se protocolizan, y que en adelante se denominará el **FIDEICOMISO;** y de **(ii) CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.835.500 de Bucaramanga, actuando como representante legal de **FERNANDO MAZUERA Y CÍA. S.A.**, con Nit. 860.014.917-1, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número mil ciento cuarenta y nueve (1149) del veintidós (22) de marzo de mil novecientos sesenta y seis (1966) de la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de

Comercio el veintinueve (29) de marzo del mismo año, con el No. 35.566 del Libro IX, domiciliada en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con el presente instrumento público, sociedad que comparece en su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con NIT. 900.531-292-7, y manifestó: ----------

PRIMERO: Que comparecen a dar cumplimiento a lo ordenado por el articulo 6 y 10 de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016. ----- ----------

SEGUNDO: En consecuencia, comparecen a otorgar la presente escritura pública que contiene el acto de **PROTOCOLIZACIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, para lo cual, presenta para su protocolización en el presente instrumento público la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA** de fecha **{FECHACTO}** suscrito por el Supervisor Técnico Independiente _____, identificado con cédula de ciudadanía número _____ y portador de la matrícula profesional número _____ **CND** ----------

TERCERO: En aplicación a lo dispuesto en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y en los artículos 6 y 10 de la ley 1796 de 2016, reglamentada por el decreto 945 de 2017, se solicita al señor registrador que el presente acto sea inscrito en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de , objeto de la compraventa que por este instrumento se efectúa-.---------- ----------

CUARTO: Que, en cumplimiento del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la Ley 1796 de 2016 y sus normas reglamentarias, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, esto es **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, es quien asume obligaciones como “enajenador de vivienda” y en tal virtud procede a protocolizar con el presente instrumento el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, suscrito por _____**,** identificado con cédula de ciudadanía número _____ y portador de la matrícula profesional número _____ **CND ----------**

En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda es el

FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, esto es **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** ----------

QUINTO. Queda entendido que todas las obligaciones contenidas en el presente instrumento serán asumidas única y exclusivamente por **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, por tanto, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con **NIT. 900.531.292-7,** no adquiere ninguna obligación contenida en el presente instrumento público, ni será responsable ni puede serlo respecto al contenido, veracidad o validez del **CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA** que se protocoliza mediante el presente acto. ---------- ---

SEXTO. Que, en virtud de lo anterior, es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, esto es **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** la elaboración de este instrumento y los conceptos técnicos que en éste se desarrollan y asume cualquier imprecisión o inexactitud que se llegare a presentar en este documento. ----------

SÉPTIMO. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO**, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** actúa en la presente escritura pública como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** y no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor, ni partícipe de manera alguna en el desarrollo del Conjunto Residencial Miralta y no asume responsabilidad por estas actividades y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en ningún evento será responsable de la calidad,

estabilidad y oportunidad en la entrega de las unidades inmobiliarias.----------
-- ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para dar cumplimiento a la ley 1796 de 2016, y al artículo 2.2.6.7.2.1 del decreto 1077 de 2015 y demás normas vigentes que regulan esta materia, el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** protocoliza con este instrumento público la constancia de la constitución de la garantía del mecanismo de amparo, consistente en póliza de seguro

---

========== **TERCERA PARTE** ==========

========== **COMPRAVENTA**==========

Nuevamente presente: , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número ---------- expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de apoderado especial de: **(i) FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con NIT. 900.531-292-7 (conforme al poder que se protocoliza con la presente escritura pública), constituido mediante el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria suscrito el treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025), cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** con Nit. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, según documentos que se protocolizan, y que en adelante se denominará **LA VENDEDORA o EL FIDEICOMISO,** y de **(ii) CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.835.500 de Bucaramanga, actuando como representante legal de **FERNANDO MAZUERA Y CÍA. S.A.**, con Nit. 860.014.917-1, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número mil ciento cuarenta y nueve (1149) del veintidós (22) de marzo de mil novecientos

sesenta y seis (1966) de la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el veintinueve (29) de marzo del mismo año, con el No. 35.566 del Libro IX, domiciliada en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con el presente instrumento público, quien en adelante se denominará indistintamente como **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** o como **MAZUERA**.

Por otra parte compareció(eron): **{COMP1},** colombiano(a), mayor de edad, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **{CEDCO1}** expedida en **{EXPCO1},** de estado civil **{ESTADOCIV1}**, actuando en su propio nombre y **{COMP2},** colombiano(a), mayor de edad, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **{CEDCO2}** expedida en **{EXPCO2},** de estado civil **{ESTADOCIV2}**, actuando en su propio nombre, y que en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestaron que celebran el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA. OBJETO. LA VENDEDORA en su calidad de tradente y como propietario fiduciario transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y este(a)(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NUMERO {#APTO}, TORRE {TORRE} y PARQUEADERO NÚMERO {#PQ},** el (los) cual(es) hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA,** ubicado en la **CARRERA CATORCE (KR 14) NÚMERO DOSCIENTOS CATORCE – SETENTA Y TRES (No. 214-73)** de la ciudad de Bogotá D.C. y se está construyendo en un lote de terreno que se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica: ----------

MZ 1 - Vivienda No VIS: Lote de terreno con un área superficial de doce mil novecientos noventa y siete metros cuadrados con treinta y cinco centímetros cuadrados (12.997,35 m2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón MZ1.73a al mojón MZ1.73 en línea recta y en distancia de dos metros con sesenta y siete centímetros (2,67 m), del mojón MZ1.73 al mojón MZ1.74

en línea recta y en distancia de sesenta metros con cincuenta centímetros (60,50 m), del mojón MZ1.74 al mojón MZ1.75 en línea recta y en distancia de treinta y siete metros con veinte centímetros (37.20 m), del mojón MZ1.75 al mojón MZ3.63 en línea recta y en distancia de catorce metros con diecinueve centímetros (14.19 m) lindando con ZMPA Q. SAN JUAN Z5. **POR EL ORIENTE:** Del mojón MZ3.63 al mojón MZ3.65 en línea recta y en distancia de veintiocho metros con ochenta centímetros (28,80 m) lindando con Z.V.A. 3, del mojón MZ3.65 al mojón MZ3.25 en línea recta y en distancia de sesenta y siete metros con treinta y dos centímetros (67,32 m) lindando con Vía 2. **POR EL SUR:** Del mojón MZ3.25 al mojón MZ3.11b en línea recta y en distancia de ciento catorce metros con seis centímetros (114.06 m) lindando con Z.V. 2. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón MZ3.11b al mojón MZ3.11c, en línea recta y en distancia de cuarenta y tres metros con cincuenta centímetros (43,50 m), Del mojón MZ3.11c al mojón MZ3.11d, en línea recta y en distancia de trece metros con diecisiete centímetros (13,17 m), Del mojón MZ3.11d al mojón MZ1.73 a, punto de partida y encierra, en línea recta y en distancia de setenta y tres metros con ochenta y un centímetros (73,81 m) lindando con C.A. 2. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, cédula catastral 008539150300000000 y CHIP AAA0289UHNN. ----------

APARTAMENTO NUMERO {#APTO}, TORRE {TORRE} ----------

Linderos

PARQUEADERO NÚMERO {#PQ}, ----------

linderos

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s): de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte y el registro catastral número: 008539150300000000

(EN MAYOR EXTENSION) ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la cabida y linderos anotados, el(los)

inmueble(s) se vende(n) y transfiere(n) como cuerpo cierto.----------

PARAGRAFO SEGUNDO. El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente y el parqueadero para estacionar vehículos livianos de acuerdo con el área y altura del parqueadero y cuyo tamaño y peso esté acorde con el uso de vivienda, todo lo cual **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente instrumento se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la Ley 675 de 2001 según escritura pública número _____ (_____) del_____ (_____) de _____ del año dos mil _____ (202_) otorgada en la _____ (_____) del Círculo de Bogotá D.C. debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte.----------

SEGUNDA. La enajenación de(l)(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial contenido en la escritura pública número _____ (_____) del_____ (_____) de _____ del año dos mil _____ (202_) otorgada en la _____ (_____) del Círculo de Bogotá D.C. debidamente registrada, el cual **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer, comprender y aceptar. ----------

TERCERA. TRADICIÓN. LA VENDEDORA, esto es el **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con NIT. 900.531.292-7, cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** con NIT. 900.520.484-7, es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, por haberlos adquirido así: ----------

1) El **FIDEICOMISO FAI MIRALTA,** cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, adquirió el predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., por escisión que le efectuó el **FIDEICOMISO FA MAVAIA**, cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**

S.A., mediante la escritura pública número cuatro mil seiscientos setenta y nueve (4679) otorgada el cinco (5) de septiembre de dos mil veinticinco (2025) en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C. ----------

2) El **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**, cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, mediante escritura pública número trece mil seiscientos cuarenta (13640) del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C., constituyó el urbanismo del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-353000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, del cual surgió, entre otros, el inmueble denominado **MZ 1 – Vivienda NO Vis**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte. ----------

3) Las construcciones por haberlas levantado a expensas del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA.** La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno, que pertenece al **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con **NIT. 900.531-292-7** cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con **NIT. 900.520.484-7**, en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** y en ejecución de la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento y obra nueva para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA proferida mediante acto administrativo No. _____ expedido el _____ (_____) de octubre de dos mil veinticinco (2025) por la cual la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el _____ (_____) de octubre de dos mil dos mil veinticinco (2025), por el Acto Administrativo No. _____ del _____ (_____) de _____ de dos mil veinticinco (2025), ejecutoriado el _____ (_____) de _____ de dos mil _____ (_____), expedido por la Curaduría Urbana No. _____ de Bogotá D.C., por el cual se aprueban los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA,** en el predio ubicado en la Carrera catorce (KR 14) doscientos catorce - setenta y tres (214-73), con código catastral 00853915030000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20913556.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con **NIT. 900.520.484-7,** es la de un

profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **LA VENDEDORA. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con **NIT. 900.520.484-7**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA,** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad de **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** en su condición de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** del proyecto. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las edificaciones se construyeron en cumplimiento de lo dispuesto en: ----------

1. Acto Administrativo No. _____ del _____ (____) de octubre de dos mil veinticinco (_____), ejecutoriado el _____ (____) de octubre de dos mil _____ (_____), expedido por la Curaduría Urbana No. ____ de Bogotá D.C., por medio del cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA,** en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y código catastral 008539150300000000.

2. Acto Administrativo No. _____ del _____ (_____) de _____ de dos mil _____ (_____), ejecutoriado el _____ (_____) de _____ de dos mil _____ (_____), expedido por la Curaduría Urbana No. ___ de Bogotá D.C., por el cual se aprueban los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA,** en el predio ubicado en la Carrera 14 (KR 14) doscientos catorce – setenta y tres (214-73), con código catastral

008539150300000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20913556. ----------

CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD. FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. en su condición de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** garantiza que **LA VENDEDORA** 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(l)(los) mismo(s), 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 Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número mil cuatrocientos sesenta y cinco (1465) del tres (03) de mayo del dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria Setenta uno (71) del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante escritura pública tres mil ochocientos sesenta y tres (3863) del dieciséis (16) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría setenta y uno (71) del Círculo de Bogotá D.C., al cual pertenece(n) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. LA VENDEDORA, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , que se entiende impartida con la firma de la presente escritura pública, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001, denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, constituirán a favor de **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.**, servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del mencionado conjunto, servidumbre que se registrará en el folio en mayor extensión y/o en cada uno de los folios individuales de las unidades privadas del proyecto en virtud de la cual **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.**, o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** En todo caso, **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, en los términos del artículo 1.893 del Código Civil. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso, **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** como **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**

del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** saldrá al saneamiento respecto del(los) lote(s) en los que se desarrolla el proyecto y de las unidades resultantes del mismo conforme a la ley, por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del artículo 1893 del Código Civil. Por tanto, ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** son obligados a salir al saneamiento de lo vendido. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, es decir la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** concurrirá a la defensa de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** y/o del fideicomiso si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **LA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. En cuanto a hipotecas, soporta una constituida por **LA VENDEDORA** a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contenida en la escritura pública número seis mil cuatrocientos cincuenta y ocho (6458) del veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Dieciséis (16) del círculo de Bogotá D.C., ratificada mediante escritura pública cuatro mil seiscientos setenta y nueve (4679) de fecha cinco (5) de septiembre de dos mil veinticinco (2025) debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20913556** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, la cual se cancela parcialmente como consta en el primer acto del este instrumento público.--

QUINTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, como **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, así como por el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de las unidades privadas del proyecto y por el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios del lote transferido por este último fideicomiso, en el que se construye el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, de conformidad con la Ley. ----------

SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total de los inmuebles objeto de esta venta es la suma de **{VALORTOTAL}**, **MONEDA CORRIENTE** discriminados así: ----------

A) La suma de **{VALORAPTO}** **MONEDA CORRIENTE,** por concepto del valor del

APARTAMENTO NUMERO {#APTO} INTERIOR {TORRE}. ----------

B) La suma de **{VALORPQ} MONEDA CORRIENTE,** por concepto del valor del **PARQUEADERO NÚMERO {#PQ}** ----------

Los cuáles serán entregados a **LA VENDEDORA** de la siguiente manera: ----------

1) La suma de: **{VALORCUOTAINICIALLETRAS} MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales:----------

1.1) La suma de: **{VALORRECURSOSLETRAS} MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada a **LA VENDEDORA** con recursos propios y recibidos a entera satisfacción.

1.2) La suma **{VALORCESANTIASLETRAS} MONEDA CORRIENTE,** pagará(n) con recursos provenientes de cesantías y/o un ahorro programado que tiene en el **{ENTIDADCESANTIAS NIT} LA VENDEDORA** declara(n) recibidos a satisfacción de manos de **EL (LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**. ----------

1.3) La suma **{VALORCESANTIASLETRAS} MONEDA CORRIENTE,** pagará(n) con recursos provenientes de cesantías y/o un ahorro programado que tiene en el **{ENTIDADCESANTIAS NIT} LA VENDEDORA** declara(n) recibidos a satisfacción de manos de **EL (LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. Los comparecientes declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019). ----------

La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y **EL (LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**. pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la **FIDUCIARIA**.----------

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago pactada, **LAS PARTES** renuncian a cualquier condición resolutoria derivada de la misma, por lo tanto, la presente Compraventa se otorga firme e irresoluble por todo concepto. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. Se solicita al señor registrador de instrumentos públicos,

anotar como valor del acto de compraventa en cada folio de matrícula inmobiliaria, el señalado en esta cláusula para cada inmueble.----------

SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública. El pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA** y sus bienes comunes, y la prima de seguro, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s) serán de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble materia de la presente compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización (en caso de haber lugar a ella) se encuentra a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a reintegrar a **FERANDO MAZUERA Y CIA S.A.** el valor del impuesto predial que esta sociedad pague, en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pague (n) la suma de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genera la escritura pública de compraventa. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara conocer y aceptar que a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es el único responsable de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble y, por lo tanto, liberan a **LA VENDEDORA** y/o a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES** tampoco podrá excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble, a partir

de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluído el trámite de desenglobe catastral que debe atender la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.----------

PARAGRAFO PRIMERO. Es obligación de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de la línea telefónica aprobada, además del aparato, deberán ser pagados por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación que emita cada empresa. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO. Salvo casos de culpa o negligencia, **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de los servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.----------

PARAGRAFO TERCERO. FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado de las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, gas, energía y cancelados los valores de sus conexiones, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el Contrato de Condiciones Uniformes de la empresa prestadora del respectivo servicio. ----------

PARÁGRAFO CUARTO. No está permitido el taponamiento u obstrucción de las entradas disponibles para la circulación de aire. ----------

PARÁGRAFO QUINTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Conjunto, no podrán instalar duchas eléctricas en el inmueble en Compraventa ----------

PARAGRAFO SEXTO. LA VENDEDORA entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad. ----------

OCTAVA. ENTREGA. FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato dentro de los _____ (____) días siguientes a la firma del presente contrato**,** salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como la falta de suministro oportuno de materiales de

construcción, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las empresas de servicios públicos, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**. En dichos eventos, el plazo se prorrogará por treinta (30) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El presente contrato de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. La fecha de entrega estipulada puede ser antes si las partes de común acuerdo así los convienen.-------

PARÁGRAFO. Las partes declaran que renuncian a toda acción resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

NOVENA. GASTOS. Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento **(50%) FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** y cincuenta por ciento **(50%) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Los derechos de registro e impuestos de registro generados de la venta, serán asumidos exclusivamente por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos y derechos notariales que se originen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, certificado técnico de ocupación, así como los gastos de anotación y registro serán asumidos cien por ciento (100%) por **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A. ----------**

PARÁGRAFO PRIMERO. **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A. y/o LA VENDEDORA** se abstendrá(n) de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto no reciba de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos notariales, registro e impuesto de registro. Los derechos de registro e impuesto de registro de la compraventa serán asumidos exclusivamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. ----------

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

DÉCIMA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE

INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Se efectúo por medio de la radicación número _____ del _____ (___) de _____ de dos mil veinticinco (2025), ante la Secretaría Distrital del Hábitat de la ciudad de Bogotá D.C.. ----------

UNDÉCIMA. CUMPLIMIENTO PROMESA DE COMPRAVENTA. Con la suscripción del presente Instrumento **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , por una parte y EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES) por la otra, el día **{FECHAPROMESA},** al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público. ----

DUODÉCIMA. EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia de el(los) apartamento(s) modelo del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al(los) mismo(s), durante toda la gestión de ventas del proyecto. ----------

DÉCIMA TERCERA. DESENGLOBE CATASTRAL. Es obligación de **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital o la entidad que haga sus veces para la obtención del desenglobe de cada una de las unidades que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, una vez se legalice la última escritura de compraventa del **PROYECTO**. ----------

DECIMA CUARTA. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025) suscrito entre **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** y otros, por una parte, y, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** con **NIT. 900.520.484-7**, por la otra.----------

PARÁGRAFO. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con **NIT. 900.520.484-7,** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al

FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con **NIT. 900.520.484-7,** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA QUINTA. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL. De manera transitoria y hasta que **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por la propietaria inicial con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de las unidades privadas que se proyectan, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios artículos del presente reglamento de propiedad horizontal, se establecen de manera especial las siguientes: ----------

1. El propietario inicial se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan entregado, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del Conjunto y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en el mismo. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirientes de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la adecuación y eventuales trabajos que sean necesarios adelantar, respecto de las áreas construidas y no entregadas. ----------

2. Las facultades previstas y la aceptación de los adquirientes de las cláusulas de reserva de derechos a favor del propietario inicial y de **FRNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en la Curaduría Urbana de Bogotá D.C. o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizada para reformar y adicionar el reglamento de propiedad horizontal con el fin de

incorporar las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirientes otorgan un poder especial al propietario inicial y/o a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** para tramitar las modificaciones pertinentes, corregir errores y otorgar las respectivas escrituras públicas de reforma o adición al presente reglamento y aceptan las presentes disposiciones y, por tanto, no se requerirá consulta posterior ni consentimiento de la asamblea general de propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el Conjunto. ----------

Parágrafo. Con la firma de las respectivas escrituras públicas de adquisición de unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, los adquirentes manifiestan que conocen y aceptan que el Propietario inicial o quienes le sucedan en el derecho de dominio de los predios para el desarrollo de las futuras etapas, podrán continuar el desarrollo del proyecto arquitectónico **CONJUNTO RESIDENCIAL MIALTA**, lo cual incluye todos los actos y obras de adecuación y desarrollo de las siguientes unidades privadas y demás edificaciones que permitan construir las normas legales aplicables, por lo que consienten en todos los actos necesarios para el desarrollo de dichas etapas, y sus respectivas obras arquitectónicas, incluyendo y sin limitarse, el trámite de licencias urbanísticas, la permanencia de campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas y el libre acceso de los potenciales clientes, en el horario establecido por el propietario inicial. ----------

Presente, **CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA,** de las condiciones civiles anotadas actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número mil ciento cuarenta y nueve (1149) del veintidós (22) de marzo de mil novecientos sesenta y seis (1966) de la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el veintinueve (29) de marzo del mismo año, con el No. 35.566 del Libro IX, domiciliada en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza con el presente instrumento público, manifestó:

1. Que acepta que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., con NIT. 900.520.484-7** en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI MIRALTA** con **NIT.900.531.292-7,** comparece solo en calidad de **TRADENTE** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de(l)(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa. ----------

2. Que acepta la compraventa que hace **LA VENDEDORA**. ----------

3. Acepta que **EL FIDEICOMISO** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**.----------

4. Que **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del lote donde se desarrolla el proyecto y respecto de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley y al **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO FAI MIRALTA**. ----------

5. Que **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** se obliga a responder por la calidad de la construcción de(l)(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa. ----------

6. Que coadyuva la presente compraventa que sobre el inmueble hace **LA VENDEDORA.** **----------**

7. Que con la suscripción de esta escritura pública se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.----------

PRESENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES): **{COMP1} y {COMP2}** , 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) íntegramente la presente escritura y la compraventa en ella contenida. ----------

b.) Que recibir(a)(an) a plena satisfacción e(l)(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa de conformidad con la cláusula octava del presente acto ----------

c.) Que acepta(n) y conoce(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, y se obliga(n) a cumplirlo, en especial con las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. ----------

d.) Que autoriza(n) al **FONDO DE CESANTÍAS** en caso de que parte del precio se cancele con el producto de las mismas para que las sumas correspondientes a cesantías sean giradas a **LA VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido.

e.) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, ESTRUCTURADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquéllos cumplieron estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

f.) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble.----------

g.) Que conoce(n) y acepta(n) que **LA VENDEDORA** no es gerente del proyecto, ni constructor, ni interventor por lo que no está obligada frente a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionados con la construcción del(los) inmueble(s) que adquiere(n), lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. ----------**

h.) Que, con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.**

i.) Que respetará(n) la libre comercialización del apartamento modelo con que cuenta el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRALTA**, así como la sala de ventas que edifique **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** para promover las ventas de las unidades inmobiliarias del conjunto y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s). -

En este estado **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** como administradora provisional, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO DAVIVIENDA S.A. o BANCO DAVIVIENDA

NIT: 860034313-7

NATURALEZA JURÍDICA: Establecimiento Bancario Comercial de Naturaleza Privada Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3892 del 16 de octubre de 1972 de la Notaría 14 de BOGOTA D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "COLDEAHORRO"

Escritura Pública No 167 del 30 de enero de 1973 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA", autorizada con resolución SB 0060 del 15 de enero de 1973

Escritura Pública No 3890 del 25 de julio de 1997 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , en adelante será Banco Davivienda S.A. Se protocolizó la conversión de la CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" en banco comercial, cuya razón social, en adelante será Banco Davivienda S.A., aprobada mediante resolución 0562 del 10 de junio de 1997 Sociedad anónima de carácter privado

Escritura Pública No 1234 del 09 de abril de 1999 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO DAVIVIENDA S.A., pero en sus relaciones comerciales podrá identificarse como BANCO DAVIVIENDA o utilizar la sigla DAVIVIENDA.

Escritura Pública No 4541 del 28 de agosto de 2000 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de DELTA BOLIVAR S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. No 0300 del 11 de marzo de 2002 la Superintendencia Bancaria aprobó la cesión parcial de los activos y pasivos de la CORPORACIÓN FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S. A. a BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.B. No 1045 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la adquisición del 90.8% de las acciones del Banco Superior por parte del Banco Davivienda como etapa previa a la fusión de los citados establecimientos bancarios

Resolución S.F.C. No 0468 del 14 de marzo de 2006 , la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión propuesta, en virtud de la cual BANSUPERIOR, se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante Escritura Pública No. 2369 del 27 de Abril de 2006, Notaria 1 de Bogotá D.C.)

Resolución S.F.C. No 0139 del 31 de enero de 2007 No objeta la adquisición del noventa y nueve punto cero seis dos cinco ocho seis siete cuatro por ciento (99.06258674%) del total de las acciones en circulación totalmente suscritas y pagadas emitidas del GRANBANCO S.A. o Granbanco-Bancafé o Bancafé, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A., como etapa previa a la fusión de los mismos.

Resolución S.F.C. No 1221 del 13 de julio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el BANCO GRANBANCO S.A. o

CERTIFICADO GENERADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

BANCAFÉ., en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el primero protocolizada mediante Escritura Pública 7019 del 29 de agosto de 2007 Notaria 71 de Bogotá D.C.

Resolución S.F.C. No 1013 del 03 de julio de 2012 la Superintendencia Financiera no objeta la fusión entre Banco Davivienda y Confinanciera, protocolizada mediante escritura pública 9557 del 31 de julio de 2012, notaria 29 de Bogotá, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por Davivienda

Resolución S.F.C. No 1667 del 02 de diciembre de 2015 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de LEASING BOLIVAR S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO (sociedad absorbida) por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. (sociedad absorbente), protocolizada mediante Escritura Pública 1 del 04 de enero de 2016 Notaria 29 de Bogotá, como consecuencia la sociedad absorbida se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0318 del 18 de marzo de 2016 Autoriza al Banco Davivienda Internacional (Panamá), sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, para realizar en Colombia, actos de promoción o publicidad de los productos y servicios financieros en los términos descritos en el plan de negocios referido en el considerando décimo primero de la presente Resolución, a través de la figura de representación, exclusivamente a través de la red de oficinas del Banco Davivienda S.A.

Resolución S.F.C. No 1127 del 30 de mayo de 2024 autoriza a Davivienda Investment Advisor USA LLC, con domicilio en la ciudad de Miami, Florida, Estados Unidos, para realizar actos de promoción y publicidad de los productos y servicios relacionados en el considerando octavo de esta Resolución, mediante la figura de la representación a través del Banco Davivienda S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 562 del 10 de junio de 1997

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE Y SUPLENTES. El Banco tendrá un Presidente y uno o más suplentes, según lo disponga la Junta Directiva elegidos por esta, quienes ejercerán la representación legal del Banco a nivel nacional e internacional, Por su parte, los Gerentes de Sucursales llevarán la representación legal del Banco dentro del territorio que se defina en su nombramiento. Adicionalmente, la Junta Directiva podrá efectuar designaciones para que la persona designada lleve la representación legal del Banco en algunos aspectos particulares, por ejemplo para efectos judiciales o para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas. FUNCIONES : Serán funciones del presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar al Banco, Judicial o extrajudicialmente como persona jurídica y usar la firma social; b) Presidir las reuniones de la asamblea general de accionistas; c) Presentar mensualmente el balance de la sociedad a la Junta Directiva; d) Hacer cumplir los estatutos y decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; e) Ejercer las funciones que le señalen la Junta Directiva o la Asamblea de Accionistas; f) Convocar la Asamblea y la Junta Directiva a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente, g) Mantener a la Junta Directiva plena y detalladamente enterada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite; h) Constituir los apoderados especiales que requiera el Banco i) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios convenientes para el debido cumplimiento del objeto social; j) Salvo las previstas en los literales a), h) e i) de este articulo delegar, previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones. k) Nombrar y remover libremente a los funcionarios del banco, cuyo nombramiento no este reservado a la Asamblea General o a la Junta Directiva. (E. Pública 3978 del 08/abril/2014 Notaria 29 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO

CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Javier José Suárez Esparragoza Fecha de inicio del cargo: 01/01/2022	CC - 80418827	Presidente
Álvaro Alberto Carrillo Buitrago Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 79459431	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021267786-000 del día 10 de diciembre de 2021, que con documento del 6 de diciembre de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1047 del 6 de diciembre de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Alberto Patricio Melo Guerrero Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013	CE - 449518	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024008847-000 del día 25 de enero de 2024 que con documento del 12 de diciembre de 2023 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 1102 del 12 de diciembre de 2023. Lo anterior de conformidad con los

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Luz Maritza Pérez Bermúdez Fecha de inicio del cargo: 15/02/2007	CC - 39687879	Suplente del Presidente
Olga Lucía Rodríguez Salazar Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 41799519	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018083402-000 del día 27 de junio de 2018, la entidad informa que con documento del 5 de junio de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 964 del 5 de junio de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
José Rodrigo Arango Echeverri Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 71612951	Suplente del Presidente
Ricardo León Otero Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007	CC - 13480293	Suplente del Presidente
Jaime Alonso Castañeda Roldán Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007	CC - 98545770	Suplente del Presidente
Jorge Alberto Abisambra Ruíz Fecha de inicio del cargo: 27/05/2009	CC - 19404458	Suplente del Presidente con documento numero 2022195630 del 16 de diciembre de 2022, renuncio al

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		cargo de Representante Legal en Calidad de Suplente y fue aceptada mediante Acta No. 1071 del 15 de noviembre de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Bernardo Ernesto Alba López Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013	CC - 79554784	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018134850 del día 10 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 25 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 969 del 25 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Adriana Cardenas Acuña Fecha de inicio del cargo: 23/01/2014	CC - 63340862	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		2021100086-000 del día 30 de abril de 2021, que con documento del 16 de marzo de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1029 del 19 de abril de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Felix Rozo Cagua Fecha de inicio del cargo: 27/03/2014	CC - 79382406	Suplente del Presidente
Reinaldo Rafael Romero Gómez Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015	CC - 79720459	Suplente del Presidente
Jorge Horacio Rojas Dumit Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 11309806	Suplente del Presidente
Pedro Alejandro Uribe Torres Fecha de inicio del cargo: 07/09/2006	CC - 79519824	Suplente del Presidente
Yaneth Riveros Hernández Fecha de inicio del cargo: 15/06/2023	CC - 52219912	Suplente del Presidente
Daniel Cortés Mc Allister Fecha de inicio del cargo: 21/04/2022	CC - 80413084	Suplente del Presidente
Paula Reyes Del Toro Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 52866061	Suplente del Presidente
Alvaro Montero Agon Fecha de inicio del cargo: 19/03/2020	CC - 79564198	Suplente del Presidente
Juan Carlos Hernandez Nuñez Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017	CC - 79541811	Suplente del Presidente
Martha Luz Echeverri Díaz Fecha de inicio del cargo: 17/05/2018	CC - 52052903	Suplente del Presidente
Álvaro José Cobo Quintero Fecha de inicio del cargo: 07/03/2024	CC - 14898861	Representante Legal Suplente
Juan Camilo Osorio Villegas Fecha de inicio del cargo: 18/04/2024	CC - 80423031	Representante Legal Suplente

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Bernardo Enrique Rivera Mejía Fecha de inicio del cargo: 02/09/2021	CC - 88218527	Representante Legal para efectos judiciales y para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas
William Jimenez Gil Fecha de inicio del cargo: 15/12/2016	CC - 19478654	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar Actuaciones ante Autoridades Administrativas
Marianella Lopez Hoyos Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 39773234	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar actuaciones ante Autoridades Administrativas -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024146863-000-000 del día 8 de octubre de 2024 que con documento del 10 de septiembrre de 2024 renunció al cargo de Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar actuaciones ante Autoridades Administrativas y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 1125 del 10 de septiembre de 2024. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

2394340934138519

Certificado Generado con el Pin No: 2394340934138519

Generado el 10 de noviembre de 2025 a las 10:57:46

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

NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NOTARIA 29
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DANIEL R. PALACIOS RUBIO
NOTARIO TITULAR
Código 1100100029
NIT. 19.247.148-1

Ca557783005

CERTIFICADO No. 15570 / 2025
VIGENCIA DE PODER

El suscrito Notario Veintinueve (29) Encargado del círculo de Bogotá D.C. con fundamento en lo ordenado por el inciso primero del artículo 89 del Decreto Ley 960 de 1970,

CERTIFICA:

Que mediante escritura pública número **8348** del **27** de **mayo** del **2025**, de esta notaria, se otorgó **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** de: **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con **NIT: 860.034.313.7,** representado legalmente por: **JORGE HORACIO ROJAS DUMIT,** identificado(a) con cédula de ciudadanía **No. 11.309.806**, a favor de: **CAMILO ANDRES CARDENAS BAUTISTA,** identificado(a) con cédula de ciudadanía **No. 1.024.527.445** de **BOGOTA D.C.,** en los términos de la escritura antes citada

Que, revisado el original de la citada escritura, esta **NO CONTIENE NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA TOTAL O PARCIAL** por lo que se presume **VIGENTE** en su tenor literal. (Inciso 1° Art. 89 Decreto 019/2012; Instrucción Administrativa N° 5 de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro).

Para verificar su alcance y contenido se sugiere solicitar la copia pertinente.

VIGENCIA número **veintidós (22)**, expedida a los **cinco (05)** días del mes de **noviembre** del **dos mil veinticinco (2025)** las: **11:52:49 a. m.**

DERECHOS: $ 4.000 / IVA:$760 - Res.0585 de 24 Enero del 2025 adicionada por la Res. 2025-015274-6 del 2025 SNR

LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO
NOTARIO VEINTINUEVE (29) ENCARGADO DE BOGOTÁ D.C.
RESOLUCION 2025-021481-6 DEL 31 OCTUBRE DEL 2025

Elaboró: ALEJANDRO. ***Radicado:*** ***solicitud: ---------***

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.
Ca557783005
09-07-25
cadena. NR-8909935349
11575498aM21859C

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511267453125241590 **Nro Matrícula: 50N-20913556**

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 02:47:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 20-01-2023 RADICACIÓN: 2022-90624 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2022
CODIGO CATASTRAL: **008539150300000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: AAA0289UHNN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-08-1992 Radicación: 1992-50N-6-44577

Doc: ESCRITURA 2165 DEL 20-08-1992 NOTARIA 11 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA

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

DE: URBANIZADORA CAPELLANIA S.A. URBANIZADORA CAPELLANIA S.A.

A: BANCO DE BOGOTA

A: CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA S.A.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-06-1995 Radicación: 1995-50N-6-40026

Doc: ESCRITURA 2671 DEL 11-05-1995 NOTARIA 1 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 10,9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA AMPLIACION PERO SOLAMENTE SE CANCELA LO CORRESPONDIENTE AL BANCO DE BOGOTA, ESC. 2165 DEL 20/08/92 NOTARIA 11, SANTAFE DE BOGOTA AMPLIACION COMPARTIDA CON LA CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA S.A. QUE CONTINUA VIGENTE SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: URBANIZADORA CAPELLANIA S.A.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-02-2000 Radicación: 2000-50N-6-6001

Doc: ESCRITURA 0160 DEL 24-01-2000 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS RATIFICA GRAVAMEN HIPOTECARIO, MODIFICA EP 1329 DEL 25/02/1992 NOTARIA 1 Y 2165 DEL 20/08/1992 NOT 11 DE BOGOTA. GARANTIZA OBLIGACIONES DE URBANIZADORA CAPELLANIA URBANS CONS, MIRANDELA S.A; URB CONS, MAZUREM S,A PE/A LISA ENTRE RIOS S.A ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

A: CORPORACION FINANCIERA Y SURAMERICANA S.A. CORFINSURA

A: URBANIZADORA CAPELLANIA S.A.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-02-2002 Radicación: 2002-50N-6-13102

Doc: ESCRITURA 437 DEL 27-02-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y MODIFICACION ESCRTS.2165 Y 1329/1992 NOT.1 BOGOTA D.C.:ENCUANTO SE RATIFICAN LAS HIPOTECAS ALLI CONSTITUIDAS Y SE MODIFICAN EN CUANTO A QUE LA GARANTIA HIPOTECARIA ASEGURA EL 100% DE LAS OBLIGACIONES DE LAS COMPA/IAS QUE ALLI

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

A: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A. CORFINSURA **NIT# 8909038523**

A: URBANIZADORA CAPELLANIA S.A. **NIT# 8600057530**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-03-2004 Radicación: 2004-50N-6-23655

Doc: ESCRITURA 1587 DEL 25-03-2004 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y MODIFICACION ESCTS.1329/92, 2165/92, 160/2000 Y 437/2002RATIFICANDO EL GRAVAMEN, MODIFICARLAS EN EL SENTIDODO QUE LA GARANTIA TIENE POR OBJETO ASEGURAR EL PAGO DEL 100% DE LAS OBLG.Y RATIFICAR QUE LA HIPT. ES DE CUANTIA INDETERMINADA

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

A: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A. CORFINSURA **NIT# 8909038523**

A: URBANIZADORA CAPELLANIA S.A. **NIT# 8600057530 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-09-2009 Radicación: 2009-50N-6-75913

Doc: ESCRITURA 4696 DEL 17-09-2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCR. 1329/1992 NOT. 1 BOG. LA ABSORBENTE GARANTIZA OBLIGACIONES HIPOTECARIAS DE LAS COMPA/IAS QUE REPRESENTAADEMAS GARANTIZA 100% OBLIGACIONES QUE ADQUIERA EL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. MAZUERA VILLEGAS DERECHOS OM

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

DE: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. **NIT# 8301049303 X**

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-2009 Radicación: 2009-50N-6-99814

Doc: ESCRITURA 6287 DEL 30-11-2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION MODIFICACION ESCR.1329/1992 NOT.1 BOG. SE RATIFICA EL GRAVAMEN HIPOTECARIO Y SE MODIFICA EN EL SENTIDO DE ASEGURAR LAS OBLIGACIONES QUE ADQUIERA EL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. MAZUERA VILLEGAS - DERECHOS EL VINCULO

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

DE: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. **NIT# 8301049303 X**

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-10-2019 Radicación: 2019-50N-6-65107

Doc: ESCRITURA 7260 DEL 03-10-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA

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

DE: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. **NIT# 8301049303 X**

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-50N-6-90624

Doc: ESCRITURA 13640 DEL 18-11-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION MAVAIA ETAPAS 1,2 Y 3.

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S,A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA MAVAIA 1

X NIT.9005312927

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-50N-6-73951

Doc: CERTIFICADO 4842 DEL 18-11-2023 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AMPLIACION DE HIPOTECA E.P.-*-* CANCELADAS HIP. DE LA ANOTA.1,2 DE CORPORACION FINANCIERTA SUARAMERICANA, Y CANCELADA ANOT 4,5.6.7.8 RESPECTO AMPLIACION Y RATIFICAION

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

A: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. **NIT# 8301049303**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-50N-6-74078

Doc: ESCRITURA 6458 DEL 21-11-2023 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA MAVAIA 1

NIT 9005312927

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. **NIT# 8600343137**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-50N-6-61663

Doc: ESCRITURA 4679 DEL 05-09-2025 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0139 ESCISION PARCIAL DE FIDEICOMISO

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FA MAVAIA I

NIT 900.531.292-7

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAI MIRALTA

X NIT 900.531.292-7

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-09-2025 Radicación: 2025-50N-6-61663

Doc: ESCRITURA 4679 DEL 05-09-2025 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO SE RATIFICA EL CONTRATO DE HIPOTECA CONTENIDO EN LA E.P # 6458 DEL 21-11-2023 DE LA NOT 16 BTA

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FAI MIRALTA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511267453125241590 **Nro Matrícula: 50N-20913556**

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 02:47:17 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

X NIT 900.531.292-7

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. **NIT# 8600343137**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 02:47:17 PM

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

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

SE INCLUYE ANOTACION POR OMISION EN LA CALIFICACION, ART.59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-2084-JMF

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 2 Radicación: 2023-50N-3-2084 Fecha: 17-04-2023
SE INCLUYE ANOTACION POR OMISION EN LA CALIFICACION, ART.59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-2084-JMF
Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-50N-3-2084 Fecha: 17-04-2023
SE INCLUYE ANOTACION POR OMISION EN LA CALIFICACION, ART.59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-2084-JMF
Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-50N-3-2084 Fecha: 17-04-2023
SE INCLUYE ANOTACION SEGUN ESC. Y SE CORRIGE EL ORDEN CRONOLOGICO, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.TC2023-2084-JMF
Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-50N-3-2084 Fecha: 17-04-2023
SE INCLUYE ANOTACION Y SE CORRIGE EL ORDEN CRONOLOGICO, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-2084-JMF
Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-50N-3-7342 Fecha: 23-08-2023
SE INCLUYE LA PRESENTE ANOTACION POR OMITIRSE EN FECHA DE REGISTRO DE ACUERDO A TITULO VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012 TC 2023-7342 LMOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

= = = =

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2014
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-PR173
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 27 de octubre de 2025
SOLICITANTE:	FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	MIRALTA				
DIRECCIÓN:	AK 14 # 214 - 73				
MANZANA(S):	184	CASA:	0	LOTE:	1
1. ÁREA DE LOTE (Utilizada para esta radicación):					12.987 m²
2. COSTO DEL M² DE LOTE: (Utilizado para esta radicación):					646.656 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: (Utilizada para esta radicación):					23.314 m²
4. COSTO DEL M² DE CONSTRUCCIÓN (Utilizado para esta radicación):					4.712.064 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 8.404.812	360.506 $/m²	7,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 67.624.029	2.900.588 $/m²	61,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 25.535.008	1.095.270 $/m²	23,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 7.620.363	326.859 $/m²	6,9%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 672.385	28.841 $/m²	0,6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 109.856.596	4.712.064 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 112.064.156	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 2.207.560	2,0%

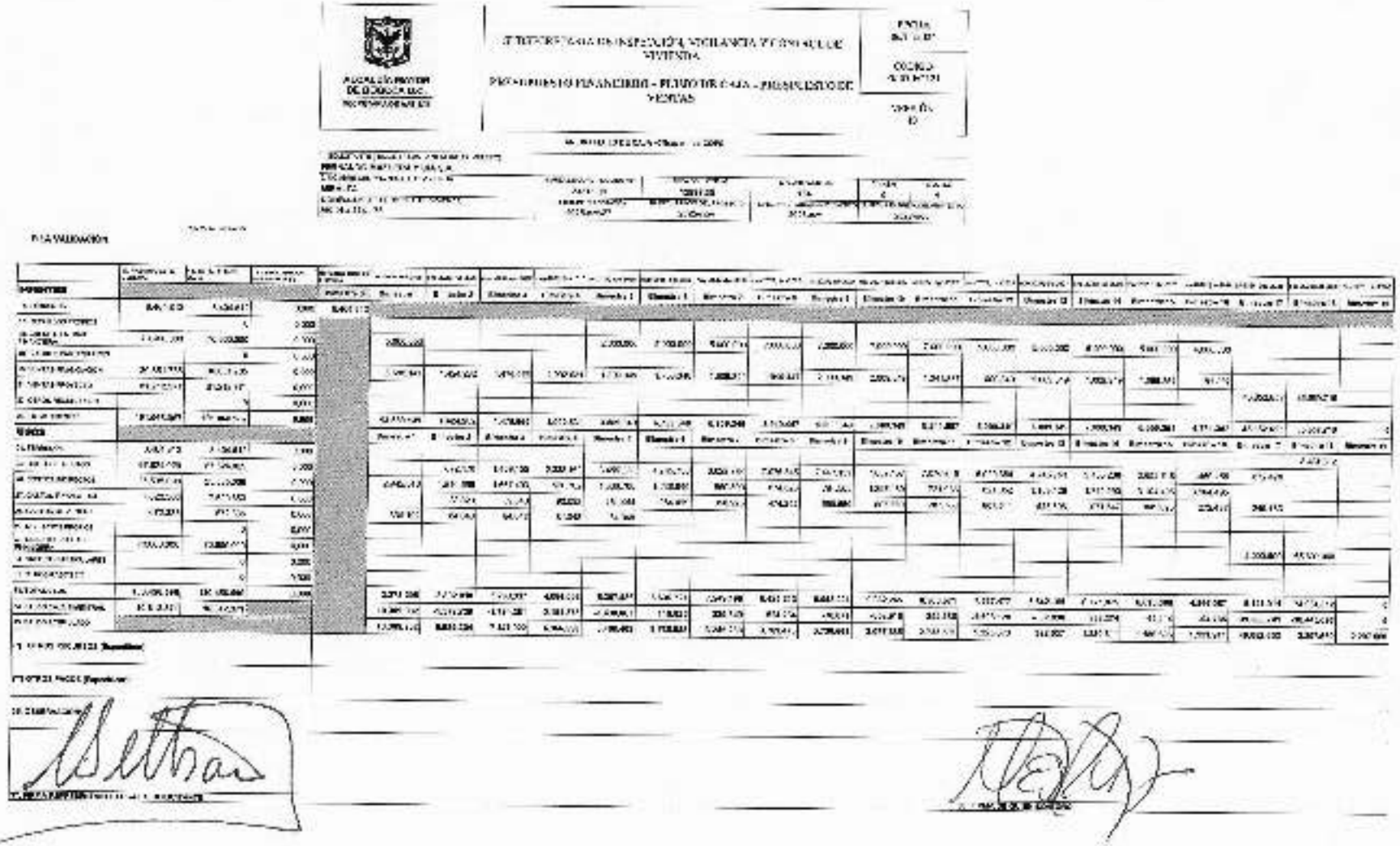
V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 8.404.812	7,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 70.600.000	64,3%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 30.851.785	28,1%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 109.856.596	100%

FIRMA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL SOLICITANTE

FIRMA DE QUIEN ELABORÓ



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

1. Terna Diamante 3554-0407	2. Solicitante FERNANDO VIZUETA Y CIA S.A.	3. Nombre del proyecto de Vivienda MALTA

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) grupo seguiente miles$	7. Año en que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	849.000	103,58	9.566	53,93		2023	$ 1.626.407
Valor mínimo	277.000	61,85	3.731	20,670			
Cantidad viviendas/Area permitida	0			0	0		184

9. Observaciones

10. Para uso exclusivo de la VALIDACIÓN

11. Viviendas con precio superior a 150 SMMLV	SI
12. Porcentaje de viviendas con precio superior a 150 SMMLV	27,53%

Totales	184	$ 113.864.106	18.911,82 m²	$ 30.851.785				
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Costo Inicial miles $	15. Precio venta vivienda miles $	16. Precio Vivienda por m² miles $	17. % Costo inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	651.656	84,32	179.401	651.656	7.728	27,53%	NO VIP/VIS
2	205	474.594	61,86	130.658	1.126.250	7.572	27,53%	NO VIP/VIS
3	207	467.407	64,82	134.785	1.613.657	7.543	27,53%	NO VIP/VIS
4	210	680.806	85,26	187.429	2.294.463	7.985	27,53%	NO VIP/VIS
5	305	457.960	61,86	126.076	2.752.413	7.403	27,53%	NO VIP/VIS
6	306	734.106	103,58	218.622	3.546.521	7.667	27,53%	NO VIP/VIS
7	307	520.283	66,14	143.238	4.066.804	7.866	27,53%	NO VIP/VIS
8	308	609.115	85,99	140.182	4.675.919	7.715	27,53%	NO VIP/VIS
9	309	529.837	66,56	145.857	5.105.756	7.930	27,53%	NO VIP/VIS
10	310	676.948	86,79	186.387	5.782.704	7.801	27,53%	NO VIP/VIS
11	402	956.638	86,56	153.245	6.339.342	8.363	27,53%	NO VIP/VIS
12	404	529.590	66,21	144.598	6.864.933	7.936	27,53%	NO VIP/VIS
13	405	493.694	61,86	133.163	7.348.627	7.819	27,53%	NO VIP/VIS
14	406	871.656	103,58	239.972	8.220.283	8.415	27,53%	NO VIP/VIS
15	407	550.000	66,14	151.415	8.770.283	8.318	27,53%	NO VIP/VIS
16	408	534.134	85,99	147.050	9.304.419	8.084	27,53%	NO VIP/VIS
17	409	502.258	66,56	152.034	9.850.697	8.237	27,53%	NO VIP/VIS
18	410	683.450	86,79	188.168	10.540.146	7.876	27,53%	NO VIP/VIS
19	501	684.048	85,54	169.322	11.224.194	7.969	27,53%	NO VIP/VIS
20	505	484.694	61,58	133.439	11.708.885	7.870	27,53%	NO VIP/VIS
21	506	769.902	103,58	211.956	12.478.790	7.493	27,53%	NO VIP/VIS
22	507	520.683	66,14	143.346	12.999.473	7.872	27,53%	NO VIP/VIS
23	508	519.491	65,99	143.018	13.518.964	7.872	27,53%	NO VIP/VIS
24	509	524.021	66,56	144.269	14.042.985	7.873	27,53%	NO VIP/VIS

1. Fecha elaboración: 2020-oct-27	2. Solicitante: FERNANDO VIVIENDA Y CIA S.A.	3. Nombre del proyecto de Vivienda: VIRALTA

4. Datos estadísticos	Precio más alto	Área m²	Precio más alto $ / m²	5. Valor Viviendas en SMMLV	6. Precio mínimo (1) cuota inicial mensual	7. Año en que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor mínimo	348.401	32,35	0,093	519,22		2020	$ 1.026.407
Valor máximo	372.529	61,83	0,166	276,79			
Cantidad VIV ENDAS por tipo	0		0		0		134

9. Observación

FILA VALIDACIÓN	@						Si
Totales	134	$ 112.094.166	13.041,62 m²	$ 30.054.705		27,53%	

ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda mínimo $	13. Área Construida m²	14. Costo mínimo millón $	15. Precio mínimo cuota inicial $	16. Precio Vivienda por m² mínimo $	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
25	510	702.069	56,78	183.283	14.745.054	8.092	27,58%	NO VIP/VIS
26	601	671.743	85,84	185.760	15.419.797	7.660	27,55%	NO VIP/VIS
27	605	506.696	61,96	139.496	15.926.453	8.191	27,55%	NO VIP/VIS
28	606	958.220	103,58	266.272	18.784.713	8.285	27,55%	NO VIP/VIS
29	607	536.498	66,14	147.700	17.321.211	8.112	27,53%	NO VIP/VIS
30	608	535.639	65,99	147.464	17.856.850	8.117	27,53%	NO VIP/VIS
31	609	525.027	66,56	144.542	16.381.877	7.888	27,53%	NO VIP/VIS
32	610	702.406	86,76	193.376	19.084.286	8.092	27,53%	NO VIP/VIS
33	702	531.303	66,50	146.270	19.615.589	7.992	27,53%	NO VIP/VIS
34	705	489.686	61,86	134.813	20.105.274	7.916	27,53%	NO VIP/VIS
35	706	669.810	103,58	244.969	20.995.084	6.991	27,02%	NO VIP/VIS
36	707	522.899	66,14	143.900	21.517.779	7.903	27,53%	NO VIP/VIS
37	708	521.503	65,99	143.572	22.039.282	7.902	27,55%	NO VIP/VIS
38	709	526.033	66,56	144.819	22.565.315	7.903	27,55%	NO VIP/VIS
39	710	715.777	86,76	197.037	23.281.092	8.248	27,53%	NO VIP/VIS
40	801	675.950	85,84	186.092	23.957.042	7.875	27,53%	NO VIP/VIS
41	802	500.255	66,56	137.723	24.457.298	7.516	27,53%	NO VIP/VIS
42	805	487.694	61,86	134.264	24.944.992	7.884	27,53%	NO VIP/VIS
43	806	890.867	103,58	245.258	25.835.859	8.601	27,53%	NO VIP/VIS
44	807	542.948	66,11	149.476	26.378.799	8.209	27,53%	NO VIP/VIS
45	808	537.716	65,99	148.036	26.916.515	8.148	27,53%	NO VIP/VIS
46	809	548.069	66,56	150.886	27.464.584	8.234	27,53%	NO VIP/VIS
47	810	704.469	86,76	193.941	28.169.053	8.119	27,53%	NO VIP/VIS
48	901	672.919	85,84	185.259	28.841.972	7.839	27,53%	NO VIP/VIS

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

1. Fecha elaboración: 2018-04-27	2. Entidad: PROMOTORA INMOBILIARIA Y CIA S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda: MIRALTA			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Mínimo en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje o cuarto útil miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	948.691	103,58	9.299	510,62		2026	$ 1.828.407
Valor mínimo	377.523	54,88	6.132	206,70			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0		NO VIP/VIS 104
9. Observación							
FILA VALIDACION						11. Para el Subsidio: Indique: 1) Si la vivienda es de interés social VIS/VIP	SI

Totales	104	$ 112.084.156	10.811,62 m²	$ 20.891.785			27,53%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio Vivienda en SMMLV miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de Vivienda según SMMLV
49	902	533.319	66,56	146.825	29.375.289	8.013	27,53%	NO VIP/VIS
50	903	525.925	65,99	144.790	29.901.214	7.970	27,53%	NO VIP/VIS
51	905	468.894	61,66	134.540	30.389.905	7.900	27,53%	NO VIP/VIS
52	906	882.341	103,58	237.406	31.252.219	8.925	27,53%	NO VIP/VIS
53	907	524.707	66,14	144.494	31.776.956	7.933	27,53%	NO VIP/VIS
54	908	523.515	65,99	144.128	32.300.471	7.953	27,53%	NO VIP/VIS
55	909	524.824	66,56	144.486	32.825.295	7.885	27,53%	NO VIP/VIS
56	910	682.562	88,75	187.913	33.507.857	7.690	27,53%	NO VIP/VIS
57	1001	669.356	85,64	189.783	34.197.213	8.031	27,53%	NO VIP/VIS
58	1002	534.326	66,56	147.102	34.731.539	8.026	27,53%	NO VIP/VIS
59	1003	526.925	65,99	145.065	35.258.464	7.985	27,53%	NO VIP/VIS
60	1005	489.894	61,86	134.815	35.748.158	7.918	27,53%	NO VIP/VIS
61	1006	882.374	103,58	237.415	36.630.532	8.520	27,53%	NO VIP/VIS
62	1007	525.713	66,14	144.731	37.156.246	7.948	27,53%	NO VIP/VIS
63	1008	521.321	65,99	143.522	37.677.566	7.900	27,53%	NO VIP/VIS
64	1009	525.624	66,56	144.762	38.180.390	7.900	27,53%	NO VIP/VIS
65	1010	687.730	86,78	189.337	38.871.125	7.925	27,53%	NO VIP/VIS
66	1101	674.934	85,64	185.812	39.546.059	7.883	27,53%	NO VIP/VIS
67	1102	535.332	66,56	147.380	40.081.392	8.043	27,53%	NO VIP/VIS
68	1103	534.531	65,99	147.159	40.615.923	8.100	27,53%	NO VIP/VIS
69	1105	493.710	61,86	135.921	41.109.633	7.981	27,53%	NO VIP/VIS
70	1106	843.861	103,58	232.319	41.953.493	8.147	27,53%	NO VIP/VIS
71	1107	413.506	66,14	113.840	42.366.999	6.252	27,53%	NO VIP/VIS
72	1108	522.321	65,99	143.797	42.889.320	7.915	27,53%	NO VIP/VIS

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

1. Fecha elaboración	2. Peticionario	3 Nombre del proyecto de Vivienda					
	PERMACO VAZQUEZ Y CIA S.A	MALTA					
4. Datos estadísticos	Precio millones $	Area m²	Precio millones $/m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio millones (1) cargo o canal o mixto	7. Año al que corresponde el precio	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	940.401	103,58	9.081	519,89		2030	$ 1.026.407
Valor mínimo	307.429	61,86	4.754	339,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0		184

9. Observación

10. Tiene del Plan Parcial

								SI
Totales	184	$ 512.064.158	13.870,82 m²	$ 90.851.785			27,53%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Costo Predio miles $	16. Precio vivienda incluye predio miles $	15. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Costo m² / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
73	1109	566.221	88,58	155.885	43.755.541	8.507	27,53%	NO VIP/VIS
74	1110	686,741	86,78	189.814	44.144.283	7.937	27,53%	NO VIP/VIS
75	1201	709.365	85,84	195.297	44.858.668	8.264	27,53%	NO VIP/VIS
76	1202	536.339	66,55	147.657	45.390.007	8.056	27,53%	NO VIP/VIS
77	1203	531.979	66,09	146.456	45.921.986	8.062	27,53%	NO VIP/VIS
78	1205	512.877	61,86	141.157	46.434.863	8.231	27,53%	NO VIP/VIS
79	1206	654.450	103,58	243.493	47.319.313	5.539	27,53%	NO VIP/VIS
80	1207	547.099	86,14	150.619	47.869.412	6.277	27,53%	NO VIP/VIS
81	1208	523.321	85,99	144.073	48.389.733	7.030	27,53%	NO VIP/VIS
82	1209	545.545	86,56	150.191	48.935.278	6.196	27,53%	NO VIP/VIS
83	1210	685.562	86,78	188.736	49.620.840	7.900	27,53%	NO VIP/VIS
84	1301	392.540	85,84	180.859	50.013.380	8.060	27,53%	NO VIP/VIS
85	1302	535.585	66,56	147.449	50.548.965	8.047	27,53%	NO VIP/VIS
86	1305	492.694	61,86	135.641	51.041.659	7.665	27,53%	NO VIP/VIS
87	1306	865.489	103,58	236.273	52.207.146	8.356	27,53%	NO VIP/VIS
88	1307	548.139	86,14	150.905	52.755.287	6.228	27,53%	NO VIP/VIS
89	1308	541.308	85,99	149.193	53.297.195	6.212	27,53%	NO VIP/VIS
90	1309	541.584	86,56	149.101	53.838.779	6.137	27,53%	NO VIP/VIS
91	1310	709.619	86,78	195.361	54.548.398	8.177	27,53%	NO VIP/VIS
92	1401	711.497	85,94	195.876	55.259.895	8.280	27,53%	NO VIP/VIS
93	1402	535.143	66,56	147.327	55.795.038	8.040	27,53%	NO VIP/VIS
94	1403	557.143	65,99	153.384	56.352.171	8.443	27,53%	NO VIP/VIS
95	1405	506.728	61,86	140.055	56.860.899	8.221	27,53%	NO VIP/VIS
96	1406	871.523	103,58	259.936	57.732.427	8.414	27,53%	NO VIP/VIS

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

1. Fecha de elaboración: 2020-09-07	2. Solicitante: FERNANDEZ MAZUERA Y CIA S.A.	3. Nombre del proyecto de Vivienda: MIRALTA					
4. Datos estadísticos	Precio mínimo $	Área m²	Precio mínimo $ / m²	5. Valor V.I.S. en SMMLV	6. Precio mínimo (en 11) cambio a salarios mínimos	7. Año en que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	349.441	103,58	5.855	611,64		2028	$ 1.035.457
Valor mínimo	377.000	61,86	5.721	205,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			0	0		154

9. Observaciones:

10. Firma del Solicitante

PARA VALIDACIÓN								Indique ¿Los Cinco inmuebles se ajustan como NO VIS?	SI
Totales	154	$ 112.014.159	13.511,03 m²	$ 30.851.789			27,53%		
Item	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda mles $	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial mles $	15. Precio vivienda sin subsidio miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
97	1407	526.536	66,14	144.950	56.258.933	7.960	27,53%	NO VIP/VIS	
98	1408	525.321	65,99	144.623	56.784.294	7.961	27,53%	NO VIP/VIS	
99	1409	547.822	68,56	150.763	59.331.876	8.227	27,53%	NO VIP/VIS	
100	1410	742.483	88,78	204.409	80.074.353	8.556	27,53%	NO VIP/VIS	
101	1501	730.537	85,84	152.861	80.774.856	8.161	27,55%	NO VIP/VIS	
102	1502	538.313	66,56	148.200	61.313.209	8.088	27,53%	NO VIP/VIS	
103	1503	531.925	65,99	146.441	61.045.734	8.061	27,53%	NO VIP/VIS	
104	1505	494.694	61,86	136.192	62.339.928	7.997	27,53%	NO VIP/VIS	
105	1506	872.586	103,58	240.221	63.212.394	8.424	27,53%	NO VIP/VIS	
106	1507	527.536	66,14	145.225	63.739.900	7.976	27,53%	NO VIP/VIS	
107	1508	544.548	65,99	149.917	64.284.449	8.252	27,53%	NO VIP/VIS	
108	1509	553.960	66,56	152.426	64.838.105	8.318	27,53%	NO VIP/VIS	
109	1510	720.453	86,78	198.344	65.566.567	8.302	27,53%	NO VIP/VIS	
110	1601	686.725	85,84	189.785	66.244.296	7.985	27,55%	NO VIP/VIS	
111	1602	537.145	66,56	147.879	66.781.431	8.072	27,53%	NO VIP/VIS	
112	1605	498.740	61,86	137.305	67.280.171	8.062	27,53%	NO VIP/VIS	
113	1606	878.604	103,58	241.864	68.158.775	8.482	27,53%	NO VIP/VIS	
114	1607	531.749	66,14	146.389	68.690.524	8.040	27,53%	NO VIP/VIS	
115	1608	377.025	65,99	103.804	69.068.049	5.721	27,53%	NO VIP/VIS	
116	1609	549.089	66,56	151.135	69.617.748	8.250	27,53%	NO VIP/VIS	
117	1610	693.771	86,78	190.998	70.311.519	7.995	27,53%	NO VIP/VIS	
118	1701	681.765	85,84	187.528	70.992.664	7.935	27,53%	NO VIP/VIS	
119	1702	539.789	66,56	148.606	71.532.473	8.110	27,53%	NO VIP/VIS	
120	1705	496.694	61,86	136.742	72.029.167	8.029	27,53%	NO VIP/VIS	

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

1. Fecha elaboración: 2025-oct-27	2. Solicitante: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	3. Nombre del proyecto de VIS o VIP: MIRAITA

4. Datos estadísticos	Precio mínimo $	Área mínima m²	Venta mínima $ / m²	5. Valor Vivienda más costosa (SMMLV)	6. Precio mínimo (1 parqueadero incluido) $	7. Año de los precios de la oferta	8. Valor SMMLV proyectado para el año de oferta $
Valor máximo	849.401	103,58	8.200	$19,82		2025	$ 1.626.787
Valor mínimo	220.235	54,88	3.121	205,77			
Cantidad VIVIENDAS por Año	VIP: 0		VIS: 0		VIP: 0		VIS: 0

9. Observaciones:	10. Firma del Solicitante

¿Es VIS o VIP?		Indique: ¿Es la información de ventas aprobada mediante RESOLUCIÓN?	SI

Totales	184	$ 112.054.106	18.011,62 m²	$ 30.806.705			27,50%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda mínimo $	13. Área Construida m²	14. Costo Directo mínimo $	15. Precio Venta estimado mínimo $	16. Precio Vivienda por m² (mínimo $)	17. % Costo Indirecto / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
121	1706	871.643	103,58	239.967	72.900.610	8.415	27,50%	NO VIP/VIS
122	1707	548.292	66,14	150.947	73.549.102	8.290	27,50%	NO VIP/VIS
123	1708	566.509	65,99	155.900	74.015.710	8.506	27,50%	NO VIP/VIS
124	1709	576.737	66,58	158.503	74.591.447	8.650	27,50%	NO VIP/VIS
125	1710	694.777	86,78	191.276	75.286.225	8.006	27,50%	NO VIP/VIS
126	1801	722.203	90,84	198.820	76.009.428	8.413	27,50%	NO VIP/VIS
127	1802	571.498	66,66	157.330	76.579.926	8.536	27,50%	NO VIP/VIS
128	1803	534.925	65,99	147.257	77.114.851	8.100	27,50%	NO VIP/VIS
129	1805	497.694	61,86	137.017	77.612.545	8.045	27,50%	NO VIP/VIS
130	1806	865.681	103,58	238.328	78.478.226	8.358	27,50%	NO VIP/VIS
131	1807	548.859	66,14	151.103	79.027.085	8.298	27,50%	NO VIP/VIS
132	1808	547.839	65,99	150.768	79.574.724	8.295	27,50%	NO VIP/VIS
133	1809	557.289	66,56	147.865	80.117.823	8.063	27,50%	NO VIP/VIS
134	1810	695.783	86,78	191.552	80.807.606	8.015	27,50%	NO VIP/VIS
135	1901	663.403	85,84	168.144	81.291.029	7.961	27,50%	NO VIP/VIS
136	1905	522.191	61,86	143.762	82.015.220	8.441	27,50%	NO VIP/VIS
137	1906	876.851	103,58	241.409	82.890.081	8.166	27,50%	NO VIP/VIS
138	1907	549.530	66,14	151.286	83.439.611	8.309	27,50%	NO VIP/VIS
139	1908	543.300	65,99	149.573	83.982.911	8.235	27,50%	NO VIP/VIS
140	1909	552.975	66,56	152.237	84.535.886	8.308	27,50%	NO VIP/VIS
141	1910	716.768	86,78	197.330	85.252.654	8.260	27,50%	NO VIP/VIS
142	303	525.597	65,99	144.699	85.778.251	7.965	27,50%	NO VIP/VIS
143	1004	560.220	66,27	154.231	86.338.471	8.461	27,50%	NO VIP/VIS
144	101	832.613	85,84	167.927	87.021.064	7.952	27,50%	NO VIP/VIS

SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

AREAS CONSTRUIDAS
Expresadas en Pesos

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3. Nombre del proyecto de Vivienda					
	FERRANTO UNIZUSHA Y CIA S.A.	ARALTA					
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Máximo en SMMLV	6. Precio mínimo (1) pagado sobre lo miles$	7. Año en que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	790.400	103,58	9.096	516,62		2023	$ 1.020.407
Valor mínimo	277.160	61,80	5.781	218,28			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0	0	0		184

9. Observaciones

10. Firma del Solicitante

PRE-VALIDACIÓN

Indique ¿Usa Construcción en aporticado? SI/NO	SI

Totales	184	$ 113.064.160	13.511,62 m²	$ 30.851.785			27,55%	
TIPO	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Costo Unidad miles $	15. Precio venta vivienda miles $	16. Precio Vivienda por m² en miles $	17. % Costo Unidad / Precio	18. Tipo de Vivienda según SMMLV
146	102	531.962	66,56	146.452	87.553.046	7.932	27,53%	NO VIP/VIS
148	103	527.407	65,99	145.158	86.090.403	7.932	27,53%	NO VIP/VIS
147	104	529.165	66,21	145.582	86.609.616	7.932	27,53%	NO VIP/VIS
145	1104	538.524	65,21	148.241	89.148.442	8.138	27,53%	NO VIP/VIS
143	1204	582.344	66,21	154.616	89.710.786	8.493	27,53%	NO VIP/VIS
160	1303	561.553	65,99	154.626	90.272.439	8.511	27,53%	NO VIP/VIS
151	1304	563.405	66,21	155.106	90.835.844	8.509	27,53%	NO VIP/VIS
152	1404	564.466	66,21	155.400	91.400.310	8.525	27,53%	NO VIP/VIS
153	1504	565.525	66,21	155.692	91.965.836	8.541	27,53%	NO VIP/VIS
154	1603	564.837	65,99	155.502	92.530.673	8.559	27,53%	NO VIP/VIS
155	1604	566.589	66,21	155.985	93.097.262	8.557	27,53%	NO VIP/VIS
156	1703	565.899	65,99	155.796	93.663.161	8.576	27,53%	NO VIP/VIS
157	1704	567.613	66,21	156.278	94.230.910	8.573	27,53%	NO VIP/VIS
158	1804	519.674	66,21	143.069	91.750.485	7.549	27,50%	NO VIP/VIS
159	1902	572.725	66,55	157.674	95.523.210	8.605	27,53%	NO VIP/VIS
161	1903	569.188	65,99	156.425	95.831.396	8.510	27,53%	NO VIP/VIS
161	1904	569.938	66,21	156.907	96.481.336	8.608	27,53%	NO VIP/VIS
162	202	621.974	65,04	171.232	97.093.310	9.563	27,53%	NO VIP/VIS
163	203	617.437	64,47	169.983	97.700.747	9.577	27,53%	NO VIP/VIS
164	204	619.187	64,69	170.465	98.319.954	9.572	27,53%	NO VIP/VIS
165	206	949.401	103,58	261.375	99.269.535	9.166	27,53%	NO VIP/VIS
166	208	617.437	64,47	169.963	99.886.772	9.577	27,53%	NO VIP/VIS
167	209	621.974	65,04	171.232	100.505.746	9.562	27,53%	NO VIP/VIS
168	301	796.004	85,84	219.144	101.304.750	9.273	27,53%	NO VIP/VIS

ANEXO 2 VENTAS
<Nombre del CDP>

1. Fecha diligenciamiento: 2025-oct-07	2. Solicitante: FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda: MIRATA			
4. Datos estadísticos	Precio en miles $	Área en m²	Precio en miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio en miles (1) garaje y cuartillo en miles$	7. Mes al que corresponde la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	645.491	103,68	6.226	619,62		2026	$ 1.625.497
Valor mínimo	377.525	61,88	6.101	362,10			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0		184
9. Observaciones:						10. Firma del Solicitante	
11. Vivienda VIS						Incluye autorización de aprobación de VIS VIP	SI

Totales	184	$ 112.064.156	18.511,02 m²	$ 35.601.765			27,53%	
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. Vivienda VIS/ NO VIS
167	302	635.135	66,56	174.850	101.909.865	9.542	27,53%	NO VIP/VIS
170	304	632.349	66,21	174.099	102.572.234	9.551	27,53%	NO VIP/VIS
171	401	807.986	85,84	222.443	105.580.222	9.413	27,53%	NO VIP/VIS
172	403	652.101	65,99	179.526	104.032.323	9.592	27,53%	NO VIP/VIS
173	502	657.701	66,56	181.068	104.690.024	9.691	27,53%	NO VIP/VIS
174	503	653.162	65,99	179.819	105.343.186	9.658	27,53%	NO VIP/VIS
175	504	654.914	66,21	180.301	105.998.100	9.691	27,53%	NO VIP/VIS
176	602	658.761	66,56	181.380	106.656.861	9.697	27,53%	NO VIP/VIS
177	603	654.224	65,99	180.111	107.311.085	9.914	27,53%	NO VIP/VIS
178	604	655.975	66,21	180.593	107.967.060	9.907	27,53%	NO VIP/VIS
179	701	811.171	85,84	223.319	108.778.231	9.460	27,53%	NO VIP/VIS
180	703	655.285	65,99	180.403	109.433.516	9.930	27,53%	NO VIP/VIS
181	704	657.037	66,21	180.885	110.090.553	9.924	27,53%	NO VIP/VIS
182	803	656.346	65,99	180.695	110.746.899	9.940	27,53%	NO VIP/VIS
183	804	658.098	66,21	181.177	111.404.997	9.940	27,53%	NO VIP/VIS
184	904	659.158	66,21	181.470	112.064.156	9.956	27,53%	NO VIP/VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-12-2024 CÓDIGO: FMIS-FO134 VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MIRACUA

TIPO DE PROYECTO: A — Número de unidades de vivienda: 184

NOMENCLATURA: AK 14A #11-72

CONSTRUCTORA: FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.

FECHA (dd-mm-aa): 27-nov-25

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto optó por los incentivos del decreto 582 del 2025? ☐ SI ☑ NO

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el número de certificado vigente con el cual demuestra el cumplimiento de los requisitos técnicos

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-48-02 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Ciudad servidor Metropolitano, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social, otras normativas varias cuyo nivel de ruido ambiental durante el período nocturno sea superior a 75 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (PIERC)? ☐ SI ☑ NO

2.3. ¿El predio se encuentra localizado en la zona intermedia definida del aeropuerto? ☐ SI ☑ NO

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico que garantice el nivel de ruido por interior proyectado que cumpla el nivel de ruido ambiental de la tabla anterior, de acuerdo con lo definido dentro del numeral 4.1.15

2.4. ¿El predio se encuentra localizado parcial o totalmente en los siguientes ámbitos de intervención? ☑ SI ☐ NO

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 Montaña

Verificar para ambos casos si la actuación corresponde parcialmente o en su totalidad a "Tratamiento ecológico principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa: "CG2.3.04 Amenaza por movimiento en masa urbana y de expansión"? ☐ SI ☑ NO

2.6. ¿El valor por ciento (30%) del presupuesto de las reservistas (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☑ SI ☐ NO

Seleccione lo que aplica

* Materiales prefabricados que cumplan con el Negocio Verde según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	☐
* Materiales reciclados, reutilizados o aprovechados que hacen parte del proyecto	☐
* Productos elaborados con materiales provenientes de fuentes Artificiales Orgánicos (FAO)	☑
* Materiales locales extraídos, procesados y fabricados dentro de un radio de 100 km del proyecto	☐
* Productos que cumplan con los siguientes niveles de concentración máximos volátiles: Pinturas Mate < 50 g/l, Pinturas Brillantes < 150 g/l, Barnices Mate < 100 g/l, Barnices Brillantes < 150 g/l.	☐
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 o equivalente	☐
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 o equivalente verificadas	☐
* Materiales que cuenten con Sellos de Calidad Ambiental Colombiana Certificados por la ISO 14024	☐
* Materiales que cuenten con sellos ecológicos tipo I, tipo II o tipo III, ISO 14001, ISO 50001 o equivalentes, Iniciativas tipo Huella Global, Protocolo de Montreal, BASE, Net Zero Carbon Building Commitment o otros	☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción breve y concisa utilizada:

PILOTES PRETENSADOS Y VIGAS DE COMBINACIONES CON CONCRETO REFORZADO

2.8. PILOTES ☐ SI ☐ NO Uso de pilotes en el lote

PILOTES PRESFORZADOS CON LONGITUD DE 18m

2.9. ESTRUCTURA — Tipo (sistema y descripción breve)

VIGAS DE CONCRETO REFORZADO

2.10. CARPINTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA — ☐ SI ☐ NO — Tipo de ladrillo y localización

LADRILLO TOLETE REPELLADO EN LA FACHADA

2.10.2. BLOQUE — ☐ SI ☐ NO — Tipo de bloque y localización

BLOQUE N°4 EN LAS MEDIAS DIVISIONES INTERIORES

2.10.3. OTRAS DIVISIONES — ☐ SI ☐ NO — Tipo de división y localización

2.11. PAÑETES

Describa el tipo de pañete a emplear en cada parte de la edificación (Ej: Impermeabilizado, liso, bruñido, etc.)

SE ENFACHADA Y EN MUROS INTERIORES

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO ☐ SI ☐ NO — LAMINA COLD ROLLED ☐ SI ☐ NO

P.V.C. ☐ SI ☐ NO — OTRA ☐ SI Cual?

Describa el tipo de vidrio que se va a instalar en la habitación a iluminar (especificar color, grosor)

Espesor del Vidrio:

ALUMINIO EN VIDRIO COLOR NEGRO MATE Y VIDRIO

A PARTIR DE 5mm

2.13. FACHADAS — Describa el tipo y materiales a utilizar

FACHADA EN ALUMINIO Y VIDRIO, LADRILLO TOLETE ESTUCADA Y PAÑETE CON ACABADO GRANULADO

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES — Describa el tipo y materiales a utilizar

PISOS EN PETREL CERÁMICA O BALDOSA

2.15. CUBIERTAS — Describa el tipo y materiales a utilizar

CUBIERTA PLANA EN LOSA DE CONCRETO IMPERMEABILIZADA

Cubierta Verde ☐ SI ☐ NO — Porcentaje del área de cubierta en: ____ m2

2.16. ESCALERAS — Describa el tipo y materiales a utilizar

ESCALERA EN CONCRETO REFORZADO, ENCHAPADA EN GRES CERÁMICA O BALDOSA

2.17. CERRAMIENTO — Describa el tipo y materiales a utilizar

CERRAMIENTO EN REJA METÁLICA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA — Describa el tipo y materiales a utilizar

TANQUE ENTERRADO EN CONCRETO REFORZADO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA — La gestión del agua lluvia del proyecto cumple con el Cumplimiento de la NS-085 "Sistema de diseño de sistemas de alcantarillado"

☐ SI ☐ NO

2.20. PREVENCIÓN DE AVIFAUNA — El proyecto de la edificación cumple la Guía de mitigación de colisión de aves y la normativa de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características
3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	ASCENSORES DE 20 PARADAS CON CAPACIDAD PARA 20 PERSONAS CADA UNO
3.2. VIDEO CAMARAS	☒ SI	☐ NO	CCTV BÁSICO
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	☒ SI	☐ NO	PUERTA METÁLICA CON BRAZOS HIDRÁULICOS
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	PARQUEADERO PARA MINUSVALIDOS CON CARACTERISTICAS REGLAMENTARIAS
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO	
3.12. PLANTA ELECTRICA 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 o viviendas de forma temporal o mediana por personas tienen ventilación mínima de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 Y/O la norma que la modifique o sustituya? ☐ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las áreas calentadas de fachadas externas y cubiertas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 3.8 W/m2°K? ☐ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACUSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior a ☐ SI ☐ NO igual a la curva NC 35?

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET	☒ SI	☐ NO	Características y materiales a utilizar:
			CARPINTERIA EN MDF
4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	☒ SI	☐ NO	Características y materiales a utilizar:
			PUERTAS CON CERRADURAS EN MDF
4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL			Características y materiales a utilizar:
			MARCO Y PUERTA DOS CERRADURA EN MDF

4.5. ACABADOS PISOS

	Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES	PISO LAMINADO
4.5.2. BAÑOS	PISO LAMINADO
4.5.3. HABITACIONES	PISO LAMINADO
4.5.4. COCINAS	CERAMICA O SIMILAR
4.5.5. PATIOS	CERAMICA O SIMILAR

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
GRANIPLAST

4.7. ACABADOS MUROS

	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.3. COCINAS	ESTUCO Y PINTURA
4.7.4. PATIOS	GRANIPLAST

4.8. COCINAS

			Características
4.8.1. HORNO	☒ SI	☐ NO	HORNO ELÉCTRICO MEDIO FORMATO
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	ESTUFA 4 GAS 2 ELECTRICOS
4.8.3. MUEBLE	☒ SI	☐ NO	MUEBLE ALTO EN MDF
4.8.4. MESON	☒ SI	☐ NO	MESON EN CUARZONITO O SIMILAR
4.8.5. CALENTADOR	☒ SI	☐ NO	
4.8.6. LAVAMANOS	☐ SI	☐ NO	

4.8.7. TIENE CANCHAS CADA UNA DE LOS EDIFICIOS PARA DESPOSALIDAD DE RESIDUOS INCORPORADOS AL PUEBLO ☐ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS			Cuantos? Cuál?
4.9.1. MUEBLE	SI	NO	MUEBLE EN MDF
4.9.2. ENCHAPE PISO	SI	NO	CERÁMICA O SIMILAR
4.9.3. ENCHAPE PARED	SI	NO	CERÁMICA O SIMILAR
4.9.4. DIVISION BAÑO	SI	NO	VIDRIO TEMPLADO
4.9.5. DUCHA	SI	NO	
4.9.6. SANITARIO ALCOBA PPAL	SI	NO	
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS ARRIMADO	SI	NO	Diseño de servicios Línea por Manguera
4.9.8. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	SI	NO	Diseño del consumo Línea por Manguera 0.9 PSI
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	SI	NO	Diseño del consumo Línea por Manguera 0.9 PSI
			Diseño del consumo Línea por Manguera 0.9 PSI

4.10. ILUMINACION			Cuantos? Cuál?
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	Temporizador SI NO Sensor SI NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	SI	NO	Temporizador SI NO Sensor SI NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS INTERIORES Y PARQUEADEROS	SI	NO	Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL			(Cumple con el capítulo 11 de la RETILAP? Anexe los cálculos realizados para soportar) SI NO
4.11.1. HABITACION	SI	NO	Cuantos? Cuál?
4.11.2. ESTUDIO	SI	NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	SI	NO	

NOTA: Este Formato debe ser diligenciado a máquina sin dejar ningún espacio en blanco y no debe tener tachones ni enmendaduras. En el caso de existir alguna especificación, que no se encuentre contemplada en este formato, se deberá anexar la ficha técnica del producto y/o elemento con las características especificaciones y/o calidad de los mismos especificando en la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser modificado por la Subsecretaría de Inspección y Control de Vivienda, cuando se requiera de acuerdo con la normatividad vigente y/o deberá ser diligenciado.

Se exigirá cumplimiento de lo aquí consignado sin otro trámite por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA, que otorgó al constructor, yo constructor del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción, en especial el Decreto 1469 y el Acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Nº de licencia anterior: 11001-5-25-0912
Radicado SNR 11001-5-25-0912

Acto Administrativo No: 11001-5-25-1867

Fecha de Radicación: 16-jun-2025
Fecha Debida Forma: 04-jul-2025

PÁGINA: 1

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24-jul.-2025

FECHA DE EJECUTORIA: 24 OCT 2025

VIGENCIA: 24 OCT 2028

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 38 de la Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. SOLICITANTE(S): Que los señores CONSTRUCTORA HERNANDO VALLEJO S.A.S. identificada con Nit. 830.061.239-7, representada legalmente por ALBERTO BOTERO ANGEL, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.301.239, y ANDRÉS FELIPE VALLEJO ARANGO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.744.[illegible], actuando como titular(es) del derecho de dominio del predio objeto de la solicitud de licencia de construcción en la(s) modalidad(es) de obra nueva, Demolición Total, Cerramiento con [illegible] predios, Urbanización, Actuación de Urbanización de [illegible] del Acta de Concertación AAA0238LHMV, expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. - EAAB, Vencimiento 11 de [illegible] de 2025, y

2. ANTECEDENTES: Que en relación con el predio objeto de la solicitud se encuentran los siguientes actos administrativos:

Clase de Acto Administrativo	Número	Fecha Expedición	Fecha Ejecutoria
Licencia de Urbanización	11001-4-21-1220	11-jun-2021	30-jul-2021
Licencia de Construcción	11001-4-22-0845	13-jun-2022	01-feb-2023
Prórroga de Licencia de Urbanización	11001-4-23-0287	13-jun-2023	31-ene-2024
Prórroga de Licencia de Urbanización	11001-4-24-1300	13-jun-2024	31-ene-2025
Prórroga de Licencia de Urbanización	11001-5-25-1717	13-jun-2025	31-ene-2026

3. MARCO NORMATIVO: Que en el presente acto se tuvo en cuenta el siguiente marco normativo:

NOMBRE DEL PROYECTO	UNIDAD MINERA DE LOS CEDROS	SECTOR NORMATIVO	ZONA NORMATIVA	ZONA NORMATIVA
RESERVA VIAL	TRAMO 1	ZONA	CLASIFICACIÓN	
TRATAMIENTO	DESARROLLO	MODALIDAD	VIVIENDA	
USO PERMITIDO	EDIFICACIÓN EN MASA 1999	ÁREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL: CONSTRUCCIÓN	USO COMPLEMENTARIO

4. COMUNICACIÓN DE VECINOS: Que el predio objeto de la solicitud no se encuentra localizado en suelo rural, por lo cual no aplica lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5. VÍAS: Que no se requiere la expedición de concepto de viabilidad para la ejecución de la obra en el predio objeto de la solicitud, toda vez que no se encuentra en la categoría de [illegible] establecida en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6. CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE: Que mediante [illegible] se verificó el cumplimiento de la construcción sostenible en este caso y no aplica.

7. PAGOS: Que se encuentra pago el [illegible] según [illegible] de [illegible] expedido por [illegible] de [illegible] del Acto Administrativo, correspondiente al artículo 2.2.6.1.3.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO y de urbanización, para la edificación denominada ETAPA 1, ubicada en la Manzana 1 de la Urbanización HAVANA con la(s) placa(s) 1 [illegible] de Vivienda NO VIS, con un total de [illegible] VIVIENDA 2 unidades de vivienda independientes para Vivienda con [illegible] Parqueadero en el [illegible] piso). El proyecto consta de 3 unidades arquitectónicas, así: [illegible] con [illegible] unidades para Vivienda NO VIS, una [illegible] destinada para el Salón de Reuniones y [illegible] destinada para [illegible] de [illegible] con [illegible] cupos de visitantes, [illegible] cupos de [illegible] para [illegible] cupos de [illegible] para [illegible] cupos de visitantes para un total de [illegible] cupos vehiculares [illegible] cupos de [illegible] para [illegible] con movilidad reducida. Dotación de áreas comunales de [illegible] para comedor y 17 cupos de [illegible] para [illegible] cupos de [illegible] con [illegible]

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA, identificado con cédula de Ciudadanía No. 13.835.500 de Bucaramanga, actuando en calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A con NIT. 830.104.930-8, constituida mediante escritura pública No. 1757 otorgada el día 14 de junio de 2002, ante la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTÁ, de los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, relacionados en el Formulario Único Nacional, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-209 35574 y 50N-20913572, respectivamente, solicitó a través de su apoderada señora CATALINA PARRA ROJAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.523 de Bogotá, ante esta Curaduría Urbana mediante referencia No. 11001 5 25 0705 del 14 de mayo de 2025, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**.

2. Que mediante Decreto 250 del 30 de diciembre de 2020, "*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Movalo" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones*", se adoptó el Plan Parcial No. 15 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte- Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

3. Que mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Baquero Castro, aprobó el Proyecto Urbanístico General de la **URBANIZACIÓN MAVAIA** y concedió Licencia de Urbanización para el

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobada mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N 20913574 y 50N 20913572. Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

ETAPAS 1, 2 y 3 del citado proyecto, se establecieron sus normas urbanísticas y fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

4. Que mediante Resolución No. 11001-4-22-1353 de 16 de septiembre de 2022, el entonces Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Baquero Castro, corrigió la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, adoptando los Planos Urbanísticos Nos. CU4U38174-05 y CU4U38174-06.

5. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-23-0961 del 15 de febrero de 2023, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó la modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

6. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-3-24-1300 del 13 de junio de 2024, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Arq. Juana Sanz Montaña, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, aprobada mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Baquero Castro, extendiendo el término de vigencia de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** hasta el 19 de julio de 2025.

7. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-25-1417 del 10 de julio de 2025, el Despacho a mi cargo, concedió segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Baquero Castro, modificada por el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0961 del 15 de febrero de 2023, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, extendiendo el término de vigencia de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 19 de julio de 2026.

8. Que, de acuerdo con lo anterior, la Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, aprobada mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, ejecutoriada el 19 de julio de 2022, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Baquero Castro y modificada por el Acto Administrativo No. 11001-1-23-

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX (601) 318 4 900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduriabogota.com.co ■ www.curaduriabogota.com.co

CURADORA URBANA 5 ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCEYA

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobada mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 06 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N 20913572. Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

0961 del 15 de febrero de 2023, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se encuentra vigente hasta el 19 de julio de 2026.

9. Que la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, consiste únicamente en ajustar la geometría de la ALAMEDA 2, zona de cesión adicional al Distrito Capital ubicada en la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General, identificada en los Planos de Proyecto Urbanístico General como "ALAMEDA 2", generando un (1) nuevo predio denominado **MZ3.42a**, corrigiendo los cortes de los linderos que se modifican entre los predios y manteniendo el área cedida en el Proyecto Urbanístico General original, que corresponde a 3.676,81 M2.

10. Que, así mismo, se ajusta la geometría de la Manzana 7 - Vivienda VIP, globo de terreno ubicado en la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General, identificado en los Planos del Proyecto Urbanístico General como "MZ 7 - Vivienda VIP", colindante a la zona de cesión adicional al Distrito Capital denominada ALAMEDA 2, manteniendo su área de 13.000 M2 y coincidiendo con la generación del nuevo predio denominado **MZ3.42a**, que configura a "ALAMEDA 2", manteniendo las obligaciones y demás aspectos aprobados en la Licencia de Urbanización inicial, sus modificaciones y en el Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca y se dictan otras disposiciones"*.

11. Que mediante Oficio Radicado DADEP No. 20252010086671 del 04 de junio de 2025, expedido por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público expide ANUENCIA al trámite en referencia, señalando que:

"(...) considerando que la propuesta presentada no disminuye el área total de espacio público escriturada a favor del Distrito Capital para la URBANIZACIÓN MAVAIA, y que mantiene las áreas de cesión de acuerdo con el Plano Urbanístico inicialmente aprobado, se considera VIABLE la propuesta de modificación urbanística en lo que respecta al bien de uso público, denominado ALAMEDA 2, transferido al Distrito Capital, por lo cual se emite ANUENCIA al trámite de modificación ante la Curaduría Urbana correspondiente, previo cumplimiento de todos los requisitos a que allá lugar y aclarando que el presente oficio hace las veces de anexo del Formulario Única Nacional

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: [601] 318 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduriaSbogota.com.co ■ www.curaduriaSbogota.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572. Localizados en la ciudad de Bogotá D.C.*

12. Que, de la misma manera, en el citado Oficio del DADEP No. 20252010086671 del 04 de junio de 2025, se indica lo siguiente:

    "[...] en virtud de la reconfiguración del área de cesión denominada ALAMEDA 2, el promotor del proyecto, propietario y/o urbanizador responsable, deberá adelantar los trámites necesarios para la modificación y actualización de la escritura pública que delimita los linderos del citado inmueble, conforme a la propuesta urbanística, así como las demás gestiones jurídicas que dicha modificación implique.

    Adicionalmente, aclarar que tanto el representante legal de la entidad que promueve el proyecto como los profesionales encargados de los diseños y la ejecución de las obras, serán los únicos legalmente responsables de lo estipulado en las cláusulas civiles, penales y administrativas que esto conlleve, teniendo en cuenta que la entrega de la Defensoría del Espacio Público, se registra a título de Representante Legal de la propiedad inmobiliaria del Distrito y no como titular responsable de las licencias ni de las obras".

13. Que mediante Oficio No. Radicación 2-2024-28995 de 15 de mayo de 2024, la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación, asignó el estrato tres (3) a la Manzana 7 - Vivienda Multifamiliar VIP, de acuerdo con lo citado a continuación:

    "[...] Ahora, es importante mencionar que una vez consultado el Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial – SINUPOT de esta Secretaría, se estableció que el predio en el cual se pretende construir el proyecto de vivienda manzana 7 vivienda multifamiliar VIP Acacias de Cantoval del plan parcial Mazda Mavaia – Lagos de Torca No. 15 decreto 350 de 2020, se localiza en la manzana 108210000 sin adopción de estrato mediante el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, corregido parcialmente por Decreto Distrital 735 de 2019.

    Sin embargo y dadas las condiciones planteadas e informadas en su nueva consulta (2-2024-25909) sobre el predio y proyecto de vivienda Acacias de Cantoval que se pretende construir en la manzana 7 vivienda multifamiliar VIP del plan parcial Mazda Mavaia – Lagos de Torca No. 15 decreto 350 de 2020, desde el punto de vista de esta Dirección se estimaría que eventualmente le puede ser asignado un estrato tres (3)."

14. Que el Decreto 555 del 29 de diciembre de 202 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." establece en su artículo

Calle 95 No. 11 A - 94 ■ PBX: (601) 616 4 900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

594, numeral 3, que, respecto a la transición, documentos y vigencias de las solicitudes de Licencias Urbanísticas y del Plan de Ordenamiento Territorial, se tiene que:

"De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado."

15. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual fue modificado por el artículo 28 del Decreto Nacional 1783 de 2021, respecto a la vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, menciona que:

"[...] El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que lo conforman.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto está vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado [...]".

16. Que así mismo, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual fue modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021 determina que "*las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición*".

Calle 98 No 11 A – 94 ■ PBX (601) 316 1900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0965 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 M 7 7 – MANZANA 7 VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913579, localizados en Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

17. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 594, numeral 3 del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", cuenta con Licencia de Urbanización vigente y cumple con las normas urbanísticas establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004, 088 de 2017, 663 de 2019 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, por lo tanto es acogido por esta Curaduría Urbana.

18. Que los planos que contienen la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, se encontraron aceptables por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantienen los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en los Planos Urbanísticos No. CU1 U38 1/4-12, CU1 U38 1/4-13, CU1 U38 1/4-14, CU1 U38 1/4-15 y CU1 U38 1/4-16, adoptados y aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-1-23-0961 del 15 de febrero de 2023, expedido por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca.

19. Que respecto a la revisión cartográfica y vial de los planos urbanísticos radicados realizada por la Oficina de Cartografía de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente según concepto del 24 de junio de 2025, por cuanto la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano topográfico y planos urbanísticos aceptados.

20. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente lo encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de la modificación de Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, según concepto del 16 de julio de 2025.

21. Que para la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, se tiene que el numeral 3 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 682

Calle 95 No. 11 A – 34 ■ PBX (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduriabogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0965 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, toda vez que no se trata de una nueva Licencia, sino ampliación en concordancia con el numeral 2 del parágrafo 2 del Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

22. Que adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el literal c del numeral 2.4 de la Circular 029 del 8 de julio de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, no es exigible el pago de la Participación en Plusvalía cuando se trate de la modificación de Licencia Vigente, toda vez que no se trata de una nueva Licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

23. Que para la solicitud de modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, no procede la citación a vecinos colindantes, ni la fijación de la valla de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por cuanto se trata de una solicitud de modificación de proyecto urbanístico con Licencia de Urbanización vigente.

24. Que la presente solicitud de aprobación de la modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 y el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT).

25. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contienen la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dichos planos los números **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21.**

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 5 de Bogotá, D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

Calle 85 No. 11 A – 94 ■ PBX: [601] 316 4 900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduriabogota.com.co ■ www.curaduriabogota.com.co

REFERENCIA: 11001 5 25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0965 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N 20913574 y 50N 20913572, localizado en Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

RESUELVE

ARTICULO 1° APROBAR LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL.

Aprobar la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** a desarrollarse en los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, respectivamente, de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

Parágrafo 1: La modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo consiste únicamente en ajustar la geometría de la ALAMEDA 2, zona de cesión adicional al Distrito Capital ubicada en la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General, identificada en los Planos del Proyecto Urbanístico General como "ALAMEDA 2", generando un (1) nuevo mojón denominado **MZ3.42a**, corrigiendo los cotas de los linderos que se modifican entre los mojones y manteniendo su área definida en el Proyecto Urbanístico General original, que corresponde a 2.678,81 M2.

Así mismo, se ajusta la geometría de la Manzana 7 - Vivienda VIP, globo de terreno ubicado en la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico, identificada en los Planos de Proyecto Urbanístico General como "MZ 7 - Vivienda VIP", colindante a la zona de cesión adicional al Distrito Capital denominada ALAMEDA 2, manteniendo su área de 13.000 M2 y coincidiendo con la generación del nuevo mojón denominado **MZ3.42a**.

Parágrafo 2: Las obligaciones y demás aspectos aprobados en la Licencia de Urbanización inicial, sus modificaciones y en el Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal "Norte" – Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"*, se mantienen.

Calle 95 No. 11 A – 34 ■ PBX: (601) 315 4 900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

ARTICULO 2º ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Adoptar como planos que contienen la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, los distinguidos con los números **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21** en cinco original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y los segundos originales, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha No. C-83, C-84 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo segundo original reposa en el archivo de la entidad precitada.

ARTÍCULO 3º INCORPORACIÓN NOTA EN LOS PLANOS Nos. CU1 U381/4-12, CU1 U381/4-13, CU1 U381/4-14, CU1 U381/4-15 y CU1 U381/4-16.

Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original de los Planos Urbanísticos distinguidos con los números CU1 U381/4-12, CU1 U381/4-13, CU1 U381/4-14, CU1 U381/4-15 y CU1 U381/4-16, que conforman el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, la nota que establezca que los Planos Urbanísticos Nos. **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21**, que se aprueban mediante el presente Acto Administrativo, reemplazan y sustituyen totalmente a los Planos Urbanísticos Nos. CU1 U381/4-12, CU1 U381/4-13, CU1 U381/4-14, CU1 U381/4-15 y CU1 U381/4-16.

Así mismo, solicitar al Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C., incorporar en el original de los Planos Urbanísticos Nos. CU1 U381/4-12, CU1 U381/4-13, CU1 U381/4-14, CU1 U381/4-15 y CU1 U381/4-16, que reposan en la planoteca de dicho despacho, la nota que establezca que los Planos Urbanísticos Nos. 1. **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21**, que se aprueban mediante el presente Acto Administrativo, reemplazan y sustituyen totalmente a los Planos Urbanísticos Nos. CU1 U381/4-12, CU1 U381/4-13, CU1 U381/4-14, CU1 U381/4-15 y CU1 U381/4-16.

Calle 95 No. 11 A – 04 ■ PBX: [601] 310 4 300 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25 0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

ARTÍCULO 4° MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE.

Conceder la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** al señor CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.835.500 de Bucaramanga, actuando en calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A con NIT. 830.104.930-3, constituida mediante escritura pública No. 1757 otorgada el día 14 de junio de 2002, ante la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C. en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTÁ, de los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 – VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, respectivamente.

La presente modificación de Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, se expide de acuerdo con los Planos Urbanísticos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-5-25-0705.

ARTÍCULO 5° TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, continuará siendo el establecido en el Acto Administrativo No. 11001-5-25-717 de 10 de julio de 2025: "*Por el cual se concede segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022 para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*", con vigencia **hasta el 14 de julio de 2026.**

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4300 ■ Bogotá D.C. Colombia
infoAcuraduriabogota.com.co ■ www.curaduriabogota.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 30 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

ARTICULO 6º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- **TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE.**

El titular de los predios de la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** es el señor CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.835.500 de Bucaramanga, actuando en calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A con NIT. 830.107.920-3, constituida mediante escritura pública No. 1757 otorgada el día 14 de junio de 2002, ante la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO MAVAYA 9 – FIDUBOGOTÁ.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

El constructor responsable de las obras del Proyecto Urbanístico General de Proyecto denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** es el Ingeniero Civil LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.271.521 de Bogotá D.C. y matrícula profesional No. 2520244707CND.

ARTÍCULO 7º Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo para la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, se tendrá en cuenta la información contenida en los Planos Urbanísticos identificados con los Nos. 1. **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21**, que se aprueban y adoptan en el artículo 2 del presente Acto Administrativo, en lo que respecta únicamente en ajustar la geometría de la ALAMEDA 2 y de la MZ 7 - VIVIENDA VIP, generando un nuevo mojón, corrigiendo las cotas de los linderos que se modifican entre los mojones y manteniendo sus áreas en la Etapa 1 así:

Calle 85 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduriabogota.com.co ■ www.curaduriabogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 09 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 – VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

ITEM	DESCRIPCIÓN	ETAPA 1	MOJONES
1.0	ÁREA BRUTA		
1.1	PREDIO 1 50N-353000	459.315,05 M2	N-5 / MZ3.5 / MZ1.90 / N-2 / MZ1.91 / MZ1.24 / MZ1.71 / MZ1.66 / MZ1.65 / N 1 / MZ1.80 / MZ1.36 / MZ1.37 / MZ1.60 / N 4 / MZ1.64 / MZ1.59 / MZ1.41 / MZ1.42 / MZ1.58 / MZ1.57 / MZ1.56 / MZ1.56a / MZ1.55 / MZ1.54 / MZ1.53 / MZ1.5 / N-3
1.2	PREDIO 2 50N-200185	10.600,50 M2	N-7 / MZ2.7 / MZ2.55 / MZ2.53 / N 6 / MZ2.51 / MZ2.50 / MZ2.43 / N 5 / N 4 / N 3 / N 2 / MZ2.34 / N 1 / MZ2.35 / MZ2.10 / MZ2.9 / MZ3.18 / MZ3.1 / N 8 / MZ2.8 / N-7
2.0	CESIÓN DEL 50% RESTANTE		-
2.1	ALAMEDA 2	3.678,51 M2	MZ5.19 / MZ3.20 / MZ3.40 / MZ3.42a / MZ5.42 / MZ5.19
3.0	VIP PROPUESTA ÁREA ÚTIL		-
3.1	MZ 7 - VIVIENDA VIP	13.000 M2	MZ3.18 / MZ3.19a / MZ3.19 / MZ3.42 / MZ3.42a / MZ3.63 / MZ3.70 / MZ2.42 / MZ2.9 / MZ3.18

El detalle de estos mojones está contenido en los Planos Urbanísticos Nos. **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21** que se aceptan mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, OBLIGACIONES Y COMPROMISOS.

Las normas urbanísticas, así como las disposiciones y obligaciones a cargo del titular y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** son las contenidas en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 09 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Baquero Castro, modificada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0961 de 15 de febrero de 2023, expedido por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, y se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.

CURADORA URBANA 5 D.C. ADRIANA LÓPEZ

Calle 95 No. 11 A - 94 ■ PBX (601) 316 7 900 ■ Bogotá D.C, Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001 5 25 0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

ARTÍCULO 9° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Para la modificación de la Licencia de Urbanización vigente se tiene que el numeral 3 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, toda vez que no se trata de una nueva Licencia, lo anterior en concordancia con el numeral 2 del parágrafo 3 del Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

De acuerdo con lo establecido en el literal c del numeral 2.4 de la Circular 029 del 8 de julio de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, no es exigible el pago de la Participación en Plusvalía cuando se trate de la modificación de Licencia Vigente, toda vez que no se trata de una nueva Licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

ARTÍCULO 10° OBLIGACIONES DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

Las obligaciones a cargo del titular y urbanizador de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y del constructor responsable del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** son las contenidas en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Vasquez Castro, modificada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0961 del 15 de febrero de 2023, expedido por la encargada Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C. Arq. Ruth Cubillos Salamanca, y se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.

Adicionalmente, se tiene lo citado en el Oficio de expedición de Ajustes Radicado DADEP No. 2025201003667 1 del 04 de junio de 2025, que indica lo siguiente:

CURADURIA URBANA 5 Bogotá D.C.

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: [601] 310 4 300 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduriabogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 MZ 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VII y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

> *"(...) en virtud de la reconfiguración del área de cesión denominada ALAMEDA 2, el promotor del proyecto, propietario y/o urbanizador responsable, deberá adelantar los trámites necesarios para la modificación y actualización de la escritura pública que defina los linderos del citado inmueble, conforme a la propuesta urbanística, así como las demás gestiones jurídicas que dicha modificación implique.*
>
> *Adicionalmente, aclarar que tanto el representante legal de la entidad que promueve el proyecto como los profesionales encargados de los diseños y la ejecución de las obras, serán los únicos igualmente responsables de lo estipulado en las cláusulas civiles, penales y administrativas que esto conlleve, teniendo en cuenta que la anuencia de la Defensoría del Espacio Público, se registra a título de Representante Legal de la propiedad inmobiliaria del Distrito y no como titular responsable de las licencias ni de las obras"*

ARTÍCULO 11° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 10° de presente Acto Administrativo, están referidas en los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación de la licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** radicada bajo la referencia 11001-5-25-0705.

2. Los planos que contienen la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** aprobado bajo los Nos. **CU5 U381/4-17, CU5 U381/4-18, CU5 U381/4-19, CU5 U381/4-20 y CU5 U381/4-21** y el correspondiente archivo digital, radicado con referencia 11001-5-25-0705.

3. Oficio Radicado DADEP No. 20259010086671 del 04 de junio de 2025, expedido por el Departamento Administrativo Distrital de la Defensoría del Espacio Público, por el cual se emite ANUENCIA al trámite de modificación ante la Curaduría Urbana correspondiente, para la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General del Proyecto

Calle 95 No. 11 A – 34 ■ PBX (601) 316 4 800 ■ Bogotá D.C, Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAIA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 M7 7 – MANZANA 7 VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N 20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C*

denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA.**

4. Los demás documentos que hacen parte de la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y modificación parcial del Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA.**

ARTÍCULO 12° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, modificado por el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0961 del 15 de febrero de 2023 y los demás que se deriven del proceso de desarrollo por Urbanización y de Construcción, y de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarios que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario o urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieron sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la modificación de Licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ningún entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo y en

Calle 85 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 300 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduriabogota.com.co ■ www.curaduriabogota.com.co

particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y se produzcan como resultado del proceso de Urbanización.

ARTÍCULO 13° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la Urbanización.

2. Una vez registrada la Escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar Licencias de Construcción de las edificaciones que puedan ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular y responsables de las Licencias de Urbanización y Construcción y del traslado de las obligaciones del urbanizador y constructor responsable.

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 14° El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Secretaría

Calle 95 No. 11 A – 84 ■ PBX: (601) 616 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
infolocuraduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

REFERENCIA: 11001-5-25-0705

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-2052 FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de urbanización Vigente en la modalidad de Desarrollo y la modificación parcial del Proyecto urbanístico General denominado ***URBANIZACIÓN MAVAJA****, aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0665 del 08 de junio de 2022, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 45 209 50 M7 7 – MANZANA 7 - VIVIENDA VIP y AK 45 209 50 ALAMEDA 2 – ALAMEDA 2 correspondientes a la ETAPA 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20913574 y 50N-20913572, Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.*

Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), contra de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
Curadora Urbana No. 5 Bogotá D.C.

CURADORA URBANA 5 ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arq. Laura Maldonado López
Arquitectura de Urbanismo y Construcción

Abg. Luis Fernando Pérez
Área Jurídica

FECHA DE EJECUTORIA: 02 SEP 2025

Calle 85 No. 11 A – 94 ■ PBX (601) 616 4 900 ■ Bogotá D.C. Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

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 **11001-5-25-2052** ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **SEP-02-2025.**

JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CU5.

EXPEDIENTE: 11001-5-25-0705

Expediente No. 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN 11001-4-22-1353 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por la cual se corrige la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, expedida para el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" para los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Usaquén.

EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 del 2021 el Decreto Distrital 344 de 2021 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, aprobó el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, y otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 en los citados predios.

2. Que mediante la radicación de correspondencia Nos. 001754 del 12 de septiembre de 2022, el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado cédula de ciudadanía No. 13835500 actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A, identificada con NIT 830104930-3, titular de la licencia antes mencionada, solicitó a este Despacho la corrección de los planos que hacen parte del acto administrativo No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, en el sentido de i) incorporar las cotas entre mojones en algunos polígonos y distancias omitidas; ii) ajustar el texto en el plano CU4U381/4-00 para la Z.V.Z.A: 15.72 M2; iii) ajustar en el plano CU4U381/4-01, esquemas de deslinde, en cuanto al área de las manzanas 7 y 8.

3. Que verificados los planos urbanísticos que hacen parte integral de la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, se evidenció que en los mismos no se encuentran indicadas la totalidad de las distancias entre mojones, no se encuentra debidamente indicada el área de la ZVZA y en el esquema de deslinde el área de las manzanas 7 y 8 no corresponde.

4. Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que:

   "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto".

5. Que la corrección solicitada es procedente en la medida que no cambia el sentido material de la decisión adoptada mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Expediente No. 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN 11001-4-22-1353 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por la cual se corrige la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, expedida para el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" para los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Usaquén.

6. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene la corrección solicitada del Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-05, CU4U381/4-06**

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Corregir la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, en el sentido de incorporar las cotas entre mojones en algunos polígonos y distancias omitidas, por lo cual se reemplazan los planos urbanísticos CU4U381/4-00 y CU4U381/4-01, aprobados inicialmente, por los planos identificados con los números CU4U381/4-05, CU4U381/4-06, adoptados mediante el presente acto administrativo en los cuales se señala de manera correcta esta información.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación, la incorporación de la siguiente nota en los planos Urbanísticos No. CU4U381/4-00 y CU4U381/4-01 respectivamente, del Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" "Este plano fue reemplazado y sustituido totalmente por el plano urbanístico No. **CU4U381/4-05**", "Este plano fue reemplazado y sustituido totalmente por el plano urbanístico No. **CU4U381/4-06**.". Así mismo, se incorporará la nota indicada en los planos que reposan en este despacho.

ARTICULO SEGUNDO. Los demás aspectos contenidos en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022 se mantienen sin modificar.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C.

Reviso: AL
Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 26 SEP 2022

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

EL CURADOR URBANO No.4 DE BOGOTÁ D.C
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 344 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante la referencia No. 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021 el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.835.500, actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., identificada con NIT 830104930-3, en las calidades de titular del derecho de dominio, Fideicomitente del Fideicomiso Mavaya 2 Fidubogotá, Fideicomitente del Fideicomiso Lagos de Torca Fidubogotá y Fideicomitente del Fideicomiso Mavaia 1, respecto de los predios ubicados en la MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19, AK 45 209 40 (Actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N353000, 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825362, 50N20825352, 50N20825351, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825358, 50N20825363, 50N20825359 y Chip AAA0142KHTO, AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SMYX, AAA0264SMZM, AAA0264SNAW, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0264SNTD, AAA0264SNUH, AAA0264SNBS, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, aprobación del Proyecto Urbanístico General de la URBANIZACIÓN MAVAIA y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3, para los citados predios, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto el Distrital 088 de 2017 (modificado parcialmente por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019) *"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"*, el Decreto 350 de 2020 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"* y el Decreto Distrital 327 de 2004.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. Que los predios objeto de solicitud de licencia, cuentan con planos topográficos identificados con los codigos Nos. 2017249123-108110000009, 2017430144-008539001001, 20191001098-008539001024, 20191006174-008539001001, 20191001265-008539001043, 201999654-008539001040, 201995644-008539001039, 20191006124-008539001038, 20191004773-008539001037, 201996543-008539001036, 20191006079-008539001035, 201996331-008539001034, 20191006067/20191006126-008539001033, 20191003333-0085399001032, 201996149-008539001029, 20191003282-008539001028, 201998882-008539001042, 201995543-008539001025, 20191009891-108110000099, 20191008999-108110000009, 20191008885-108110000088, 20191008643-108110000076, 2019999766-008539001027, 20191010000-108110000004, 20191007384-108110000005, 20191006310-108110000069, 20191007238-108110000072, 20191008679-108110000077, 2019990835-008539001026, 2019995993-008539001030, 20191000942-008539001031, 20191005491-008539001041, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2017EE55123 del 20 de noviembre de 2017, 2017EE47213 del 04 de octubre de 2017, 2019EE68393 del 28 de noviembre de 2019 y 2019EE67332 del 26 de noviembre de 2019.

3. Que el área y los linderos de los predios corresponden a los indicados en los planos topográficos aprobados por según oficios antes citados.

4. Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 1), PASEO DE LOS LIBERTADORES, UPZ que a la fecha se encuentra sin reglamentar.

5. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), regula el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, el cual establece que para los terrenos ubicados en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial, por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

6. Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados dentro del plan parcial 15 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

7. Que mediante Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 "MAZDA MAVAIA", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictaron otras disposiciones.

8. Que de conformidad con el artículo 10 del Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 "MAZDA MAVAIA", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" la Quebrada San Juan contará con elementos que permitan el flujo permanente

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

del agua y el paso de fauna, garantizando de esta manera la conectividad ecológica, en la sobreposición de la red vial con el sistema hídrico,

9. Que el artículo 111 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto 417 de 2019, establece que:

«(...) Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. Las cesiones para parques lineales podrán delimitarse entre las vías y las manzanas o supermanzas que estas rodeen o en el medio de las calzadas de las vías V-5".

10. Que el proyecto Urbanístico prevé un área de 40.767,35 M2 correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, que equivalen al 17.47% del área neta urbanizable, válida para el cálculo de áreas de cesión y un área de 18.744,47 m2 con un porcentaje de 8.03 % para el cumplimiento de las obligaciones del equipamiento comunal, distribuidos así:

ITEM	PROPUESTO PLAN PARCIAL	%	PROYECTO URBANISTICO	%
Área base para cálculo de cesiones (ANU menos Control Ambiental)	233.413,46	100	233.416,51	100
Cesión parques públicos (Exigencia 17%)	39.690,63	17.0045	40,767.35	17.47
Cesión Equipamiento comunal (Exigencia 8%)	18.744,47	8.00	18.744,47	8,03

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No CU4U381/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

11. Que el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, establece:

«Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las	20%	20%

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)		

(...)».

12. Que según el parágrafo 2 del artículo antes citado, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019, las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

VIP	3.0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal
VIS	5.0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal

13. Que en consecuencia, para dar cumplimiento a la obligación antes indicada, el proyecto plantea un área de 26.000,00 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario – VIP y un área de 28.111,33 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social así:

	ITEM	PUG M2	%	Etapa 1 M2	%	Etapa 2 M2	%	Etapa 3 M2	%
11	ÁREA ÚTIL	127.069,49	100,00%	67.092,37	52,80%	28.466,14	22,40%	31.510,98	24,80%
11.2	VIS Propuesta Área Útil	28.111,33	22,12%	28.111,33	41,90%	-		-	-
11.2.1	MZ 5 - Vivienda VIS	8.406,43	6,62%	8.406,43	12,53%	-		-	-
11.2.2	MZ 6 - Vivienda VIS	6.985,19	7,07%	6.985,19	13,39%	-		-	-
11.2.3	MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71	8,43%	10.717,71	15,97%	-		-	-
11.3	VIP Propuesta Área Útil	26.000,00	20,46%	26.000,00	38,75%	-		-	-
11.3.1	MZ 7 - Vivienda VIP	13.000,00	10,23%	13.000,00	19,38%	-		-	-
11.3.2	MZ 8 - Vivienda VIP	13.000,00	10,23%	13.000,00	19,38%	-		-	-

14. Que, para efectos de acreditar la disponibilidad en la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas, los interesados presentaron copias de los siguientes oficios: 151313773 del 09 de marzo de 2021 expedido por Enel (Codensa); 3131003-S-2021-103971 del 13 de abril de 2021 expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá y CD-001959-2021 de 19 de julio de 2021 expedido por la empresa Vanti (Gas Natural).

15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio, conforme al Formulario Único Nacional, el día 11 de mayo de 2022, sin que a la

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno.

16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la presente licencia urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida, el día 11 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.

17. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene el Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04.**

18. Que si bien en el artículo 62 del Decreto 350 de 2020 por medio del cual se aprueba el Plan Parcial denominado **"MAZDA MAVAIA"**, señala que *"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" SÍ se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad."*; en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

19. Que teniendo en cuenta que el proyecto plantea aprovechamientos urbanísticos adicionales, se aportó la siguiente documentación, para MAZDA 1: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE – "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 11 de septiembre de 2020 expedida por la Fiduciaria Bogotá donde se certifican 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS y Resoluciones 0955 del 28 de junio de 2018, 0984 del 6 de julio de 2018, 0986 del 6 de julio de 2018, 0987 del 6 de julio de 2018, 1226 del 23 de agosto de 2018 y 1419 del 9 de noviembre de 2020, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS, para MAZDA 2: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE – "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 01 de marzo de 2020, expedida por la Fiduciaria Bogotá

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

donde se certifican 17.705,43 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS y Resoluciones 0983 del 6 de julio de 2018 y 0985 del 6 de julio de 2018, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 17.632,23 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS. De acuerdo a lo anterior para el proyecto Urbanístico denominado **MAVAIA**, fueron certificadas y avaladas un total de 227.812,72 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS de acuerdo con las condiciones previstas en los artículo 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones.

20. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Aprobación de Proyecto Urbanístico denominado **MAVAIA,** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 han sido tramitada de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

RESUELVE

CAPÍTULO I. LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

ARTICULO 1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

Aprobar el Proyecto urbanístico denominado **MAVAIA** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 para los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825351, 50N20826352, 50N20825358, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20826368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825363, 50N353000, 50N20825362, 50N20825359 y Chip AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SNAW, AAA0264SMZM, AAA0264SNTD, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0142KHTO, AAA0264SNUH, AAA0264SMYX, AAA0264SNBS, con nomenclatura MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual) de la Localidad de Usaquén, cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en los Planos identificados con los No **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04,** , que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar los planos que contienen la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado **MAVAIA**, distinguidos con los números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04,** en cinco (5) originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo., el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Direcciones	MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual),
Área Bruta	568.915,60 M2
Folios de Matrículas Inmobiliarias	50N353000, 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825362, 50N20825352, 50N20825351, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20826361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825358, 50N20825363, 50N20825359
Chip de los predios	AAA0142KHTO, AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SMYX, AAA0264SMZM, AAA0264SNAW, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0264SNTD, AAA0264SNUH, AAA0264SNBS

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

	ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
		M2		M2		M2		M2	
1	ÁREA BRUTA	568.915,60	100,00%	SE CERTIFICAN Y AVALAN 227.812,72 UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE (URAS)					
4	SUELO CARGAS GENERALES	322.315,20	100,00%						
4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.719,15	14,81 %						
4.2	Estructura Ecológica Principal	274.596,05	85,19 %						
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	246.600,40	100,00%	130.204,39	52,80%	55.243,49	22,40%	61.152,53	24,80 %
6.1	Control Ambiental (C.A.)	13.186,89	5,35%	9.627,59	73,01%	1.484,66	11,26%	2.074,64	15,73 %
7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	233.413,51	100,00%	123.241,74	52,80%	52.289,35	22,40%	57.882,41	24,80 %
8	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	59.511,82	25,50%	46.441,80	37,68%	13.070,02	25,00%	0,00	
8.2	Cesión Equipamiento Público	18.744,47	8,03%	18.744,47	100,00%	0,00		0,00	
9	Malla Vial Local	46.158,39	19,78%	40.137,91	86,96%	2.750,91	5,96%	3.269,57	7,08%
10	Cesiones públicas adicionales al 17%	673,81	0,29%			673,81	0,29%		
11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales	119.530,91	48,47%	96.207,30	80,49%	17.979,40	15,04%	5.344,21	4,47%
11	ÁREA ÚTIL	127.069,49	100,00%	67.092,37	52,80%	28.466,14	22,40%	31.510,98	24,80 %

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No **CU4U381/4-00** que se adopta mediante la presente Resolución.

CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES

ARTICULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo será de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables hasta por doce (12) meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO 5. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Establecer como titular y como profesionales responsables de la licencia otorgada por el presente acto administrativo a:

- **TITULAR:** CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., identificada NIT 830104930-3, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con cedula de ciudadanía No. 13.835.500.
- **URBANIZADOR RESPONSABLE:** LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.271.521 y matricula profesional 25202-44787 CND.
- **ARQUITECTA PROYECTISTA:** CATALINA PARRA ROJAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.525 y matricula profesional A25242000-52416525.

CAPÍTULO III. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el proyecto denominado "**MAVAIA**" las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por los Decretos 049 de 2018,

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

425 de 2018 y 417 de 2019, en el Decreto Distrital 350 de 2020. En lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

6.1. SISTEMA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

4.2	**Estructura Ecológica Principal**	**274.596,05**	**85,19%**
4.2.1	**Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)**	**12.405,85**	
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17	
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88	
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80	
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94	
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54	
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33	
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99	
4.2.2	**Parque Metropolitano Guaymaral**	**133.184,26**	
4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51	
4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57	
4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3 (Se sobrepone a Av. Laureano Gómez)	731,18	
4.2.3	**Parque Ecológico Distrital de Humedal**	**97.568,12**	
4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12	
4.2.4	**Ronda Hidráulica (R.H.)**	**31.438,02**	
4.2.4.1	R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10	
4.2.4.2	R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25	
4.2.4.3	R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64	
4.2.4.4	R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03	

6.1.1. El propietario, urbanizador y/o constructor del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, proyecto Urbanístico MAVAIA deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones para los elementos ambientales localizados en el ámbito del Plan Parcial, adoptado mediante el Decreto 350 de 2020.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.1.2. En el marco del artículo 14 *"Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral"* del Decreto Distrital 088 de 2017, el Fideicomiso Lagos de Torca realizará la restauración ecológica del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral, dando aplicación a lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental actualmente vigente y a la actualización del mismo por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, en concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

6.1.3. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, hace parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"* y será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca en la Operación 3 y su restauración se realizará en la Operación 4, de acuerdo con el cuadro del artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019 que modifica el artículo 169 "Implementación de las obras de Carga General" del Decreto Distrital 088 de 2017. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral colinda por el costado oriental con el Parque Metropolitano Guaymaral, por lo cual el plan director del parque deberá prever una franja amortiguadora paralela de mínimo 15 metros verde, con el fin de no localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.

6.1.4. Las rondas hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño hacen parte del espacio público, no obstante, no cuentan para el cálculo del espacio público efectivo generado por el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, para el POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca". Para el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de las quebradas, se deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el artículo 15 del Decreto Distrital 088 de 2017. Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario.

6.1.5. El diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017. Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

6.2. LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DE LA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LA QUEBRADA SAN JUAN.

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 350 de 2020, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan localizada en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se identifica en el Plano N° 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA–CUADRO DE

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ÁREAS GENERAL", y se encuentra definida en el Plano N° 4 'Suelo de Protección/ Estructura Ecológica Principal' del Decreto Distrital 088 de 2017.

Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

El área de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se detalla en el siguiente cuadro:

4.2.1	**Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)**	**12.405,65**
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	696,33
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No **CU4U381/4-00** que se adopta mediante la presente Resolución.

6.3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 350 de 2020, los lineamientos ambientales del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", son los contenidos en la Resolución DGEN N° 20207100795 del 4 mayo de 2020, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo de expansión urbana del mencionado Plan, y lo dispuesto en la Resolución No. 03578 del 10 de diciembre de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del mencionado Plan, y sus respectivas actas de concertación (Ver Anexos N° 1 y 2).

Nota. En el marco de la ejecución del plan parcial el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberán informar a la Secretaría Distrital de Ambiente y a la CAR sobre el

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental antes mencionadas.

6.4. LINEAMIENTOS DE ECOURBANISMO EN LOS TRAZADOS VIALES Y SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE.

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 350 de 2020, de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte del presente Decreto, el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" cumple con lo señalado en los artículos 48 y 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, en relación con:

6.4.1. Los lineamientos de eco urbanismo en los trazados viales del Plan Parcial.

6.4.2. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Nota. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB será la encargada de operar y mantener los sistemas urbanos de drenaje sostenible en los predios públicos, mientras que en los predios privados serán los propietarios de los terrenos los responsables de dicha operación y mantenimiento.

6.5. SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS

De conformidad con el Plano No. 17 *"Sistema de Vallados"* de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017, al interior del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentra un sistema de vallados primarios que hace parte del Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles-SUDS- y, por tanto, hacen parte del sistema de alcantarillado pluvial.

El proyecto Urbanístico MAVAIA prevé el ajuste de su trazado conforme es identificado en el plano de Formulación No. 3 *"Espacio Público y Equipamientos"* del Plan Parcial (Adoptado mediante el Decreto 350 de 2020) el cual mantiene la conectividad entre los elementos de la estructura ecológica principal. Deberá garantizarse sobre el sistema de vallado proyectado el cumplimiento de los lineamientos de manejo establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017 así como el respeto a los aislamientos determinados a continuación, contados a cada lado del eje central de su cauce artificial:

Ubicación	Aislamiento
Vallado ubicado en la Zona Verde - Z.V.6	5 metros
Vallado incluido en el perfil de la Av. Parque Guaymaral Norte	3.5 metros

6.5.1. Ningún tipo de obras que ocupen los cauces de los vallados primarios existentes, requerirán permiso de ocupación de cauce de conformidad con lo previsto en el numeral 1.7 del artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.5.2. Los vallados primarios hacen parte del sistema general de alcantarillado pluvial del Plan Parcial N° 15 "*Mazda Mavala*" proyecto Urbanístico MAVAIA y son los encargados de llevar las aguas de escorrentía a zonas de bio-retención para el control de grandes caudales durante temporada de lluvias.

6.6. ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria que se localiza en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentra definida en el Plano N° 7 "Estructura Funcional- Espacio Público" del Decreto Distrital 088 de 2017.

El artículo 17 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece que la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria no hace parte de la estructura ecológica principal, pero por su localización y condiciones biofísicas se debe destinar para la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria forma parte del espacio público efectivo de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y se incluye dentro del 17% del área de cesión pública destinada a parques y zonas verdes localizados en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, y su área corresponde a 1.215,73 m2

6.7. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Sistema de Movilidad del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se identifican en los Planos Nos. 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL", y 2 de 2 "PROPUESTA URBANA-COMPONENTES URBANOS–PERFILES VIALES".

6.7.1. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL

Conforme a lo establecido en los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, respectivamente, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial N° 15 "*Mazda Mavaia*" proyecto Urbanístico MAVAIA corresponden a:

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Paseo Los Libertadores	V-0	100.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Parque Ecológico Distrital de Humedal	Lindero sur occidental del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Avenida Paseo de Los Libertadores
Avenida Laureano Gómez	V-2	70.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Plan Parcial N° 17 "Lucerna"
Avenida Alberto Lleras Camargo	V-2	40.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Ronda Hídrica Quebrada Patiño	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* –Ronda Hídrica Quebrada San Juan
Avenida Santa Bárbara	V-3	30.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Plan Parcial N° 17 "Lucerna"

6.7.1.1. Las vías Tipo V-0, V-2 y V-3 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados.

6.7.1.2. En cumplimiento de los perfiles señalados en el Planos No 18 de 21 *"Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3"* y 20 de 21 *"Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3"* del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

6.7.1.3. La asociación efectiva con los Planes Parciales No. 33 y No. 10, con los cuales se genera la conexión entre vías de la Malla Vial Arterial existente por medio de la Avenida Parque Guaymaral Norte y la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de Los Libertadores de conformidad con lo reglado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018. No obstante lo anterior, la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Proyecto Urbanístico MAVAIA podrá ser objeto de modificación y/o ajuste sin que para el efecto se requiera modificar el Decreto 350 de 2020, siempre y cuando, la nueva conformación de la Unidad Funcional se encuentre de conformidad con lo establecido en el artículo 5° "Punto de Equilibrio de obras de Carga General" del Decreto Distrital 425 de 2018, en armonía con el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente acto

administrativo. Si se efectúa la modificación de la Unidad Funcional correspondiente, y por algún motivo, es necesario efectuar ajustes que impliquen cambios en la propuesta urbana y el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos para el plan parcial, el propietario y/o urbanizador estará en la obligación de efectuar modificación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.

6.7.1.4. Se deben priorizar las obras de carga general de la Operación 1 correspondientes a la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo y a la construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá, de acuerdo con lo previsto por el artículo 22 del Decreto Distrital 425 de 2018.

6.7.1.5. La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general.

6.7.1.6. Dentro del perfil proyectado para la Avenida Laureano Gómez se incluye un sector perteneciente a la ubicación de la vía férrea Bogotá - Belencito y su área de limitación al dominio según dispone el artículo 3 de la Ley 76 de 1920. El Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* no prevé ningún tipo de intervención sobre la vía férrea existente en el área de planificación. No obstante, dentro de la definición de las obras civiles requeridas para la entrada en funcionamiento de la Unidad Funcional, de la cual hace parte el Plan Parcial N° 15 "*Mazda Mavaia*", por parte del Fideicomiso Lagos de Torca debe plantearse la estrategia de intervención relacionada con la continuidad vial de la Avenida Parque Guaymaral Norte.

6.7.1.7. Solo podrá expedirse licencias de construcción de la manzana útil denominada SMZ 1 correspondiente a la etapa 3, cuando se haya definido la ejecución de las obras asociadas al puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, este como una carga local de responsabilidad del propietario y/o urbanizador.

6.7.1.8. Se debe proveer un paso peatonal y para ciclousuarios sobre la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), como una obligación condicionada en el caso que el proyecto de Asociación Pública Privada que construya la Avenida Carrera 7ª no genere pasos peatonales seguros. En este sentido, el propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, debe proveer (diseños aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, construcción de obra civil, suministro de todos sus componentes incluido el equipo de control, así como la interventoría) para un paso peatonal y para ciclo usuarios semaforizado sobre dicha vía (Avenida Carrera 7ª).

6.7.1.9. El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" debe asumir como parte de las acciones de mitigación de movilidad, el costo de ejecución de

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

la intersección controlada por semáforo en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con la vía local "Vía 1 (V-6)", garantizando el paso seguro a los peatones desde las áreas útiles del plan parcial hacia el Parque Metropolitano Guaymaral, en concordancia con la ejecución y entrega de la Avenida Santa Bárbara y del Parque Metropolitano Guaymaral. La ejecución de la intersección semaforizada, será una obligación del propietario y/o urbanizador responsable, y se llevará a cabo en vigencia del proyecto general urbanístico y de las licencias de urbanización del plan parcial. Dicha obligación corresponde a los diseños, obras civiles (bases, canalizaciones y cajas de paso), suministro de equipo de control, módulos y cableado, así como interventoría, señalización y todos aquellos requerimientos y especificaciones que los diseños determinen.

6.7.1.10. En el evento en que la Avenida Santa Bárbara en el tramo comprendido entre la Avenida Guaymaral Norte hacia el norte hasta el Plan Parcial No 17, no haya sido ejecutada en vigencia de la licencia de urbanización de la última etapa de urbanismo del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el propietario y/o urbanizador responsable deberá acreditar los aportes de los recursos de su ejecución al Fideicomiso Lagos de Torca como requisito para la expedición de dicha licencia por parte del curador urbano, para cuyos efectos, deberá presentar la respectiva certificación expedida por el Fideicomiso.

6.7.1.11. Se precisa que las "Fichas de Movilidad" presentadas por parte del promotor y que sustentaron el análisis de movilidad para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", en especial, las propuestas de mitigación por escenarios, de las cuales la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, conceptuó mediante memorando No. 3- 2019-16575 del 18 de julio de 2019, hacen parte integral del Decreto 350 de 2020, como se menciona en el parágrafo 1 del artículo 3° del mismo.

6.7.2. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL LOCAL

Al interior del ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA se proponen seis (6) vías locales. Su trazado y perfiles se encuentran identificados en el Plano No. 2 de 9 "Propuesta urbana y perfiles" que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte, los cuales se definen a continuación:

NOMBRE VIA	CLASIFICACIÓN	ANCHO (mts.)
Vía 1	V-6 Opción 1	22
Vía 2	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 3	V-5	57,6

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Vía 4 – Avenida Parque Guaymaral Norte-occidental	V-5	34,6
Vía 5	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 6 - Avenida Parque Guaymaral Norte-oriental	V-5	34,6

6.7.2.1. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

6.7.2.2. El diseño del acceso vehicular a las manzanas útiles del Plan Parcial N° 15 "*Mazda Mavaia*" debe cumplir con las previsiones del artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

6.7.2.3. En su interior, el sistema de parques y alamedas debe asegurar la conexión sur-norte de todas las manzanas entre la Quebrada San Juan y la Avenida Guaymaral Norte, para así establecer un tránsito seguro de los bici-usuarios utilizando el puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, que conecta los dos sectores del Plan Parcial N° 15 "*Mazda Mavaia*", y el semáforo ubicado en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con Vía – 01.

6.8. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos domiciliarios de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las factibilidades y/o disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas respectivas.

6.9. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Es obligación del Fideicomiso Lagos de Torca la gestión para obtener los permisos y licencias necesarias, y/o la autorización de ocupación de cauce para la descarga de aguas lluvias en el Humedal Torca - Guaymaral, los cuales deberán ser tramitado ante la autoridad ambiental competente de acuerdo con la jurisdicción en la que se encuentre el punto final de descole. Los lineamientos y recomendaciones del manejo de aguas lluvias deberán estar en concordancia con lo establecido en el literal 2 del artículo 53 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.10. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

En el plano **CU4U381/4-00,** se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques, zonas verdes adicionales, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria, así:

	ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
8	**CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**59.511,82**	**25,50%**	**46.441,80**	**37,68 %**	**13.070,02**	**25,00 %**	**0,00**	
8.1	**Cesión Parques Públicos**	**40.767,35**	**17,47%**	**27.697,33**	**22,47 %**	**13.070,02**	**25,00 %**	**0,00**	
8.1.3	**Cesión mínima 50% (En un solo globo)**	**21.985,10**	**53,93%**	**12.121,74**	**55,14 %**	**9.863,36**	**75,47 %**	**0,00**	
8.1.3.1	Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05		-		4.518,05		-	-
8.1.3.2	Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83		6.720,83		-		-	-
8.1.3.3	Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31		-		5.345,31		-	-
8.1.3.4	Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91		5.400,91		-		-	-
8.1.4	**Cesión del 50% restante**	**18.782,25**	**46,07%**	**15.575,59**	**56,23 %**	**3.206,66**	**24,53 %**	**0,00**	-
8.1.4.1	Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90		1.446,90		-		-	-
8.1.4.2	Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77		5.538,77		-		-	-
8.1.3.5	Alameda 1	3.206,66		-		3.206,66		-	-
8.1.4.3	Alameda 2	3.678,81		3.678,81		-		-	-
8.1.4.4	Alameda 3	3.695,38		3.695,38		-		-	-
8.1.4.5	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73		1.215,73		-		-	-

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.11. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL

El proyecto Urbanístico MAVAIA deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

6.11.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 del 2007 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

6.11.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.

6.11.3. En el proyecto urbanístico se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.

6.11.4. En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del proyecto urbanístico, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.

6.11.5. La ejecución de obras de infraestructura de espacio público en el proyecto urbanístico Mavaia, deberá cumplir las condiciones definidas en el presente decreto, así como lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del plan parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.

6.11.6. ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público del proyecto urbanístico Mavaia debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

enfermedad, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Ley 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC 4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida.

De la misma forma se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 263 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004.

6.12. SISTEMA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO.

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentran identificadas en el plano **CU4U381/4-00.** El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en un (1) globo de terreno con un área de 18.744,47 m2.

6.12.1. Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo; y el sector de servicios urbanos básicos: seguridad, defensa y justicia; están priorizados para desarrollar proyectos en la zona de cesión para equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA, de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación y lo contenido en el concepto técnico N° 3-2017-21395 del 26 de diciembre de 2017.

6.12.2. En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional, el cual debe cumplir con las condiciones de distribución espacial, accesibilidad, configuración geométrica y localización establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

6.12.3. Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación especifica de las áreas de cesión para los equipamientos públicos del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018, y 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para los usos dotacionales, que establece:

6.12.4. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.
Se deberán definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Dichas acciones de

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

mitigación están orientadas a establecer las condiciones necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano, causadas por la afluencia y llegada de personas y vehículos, producto de las actividades que se desarrollan de manera intensiva en las edificaciones que albergan los usos dotacionales existentes y nuevos.

Las acciones de mitigación definidas responderán a propósitos específicos en las áreas de Espacio Público, Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos Domiciliarios y otras requeridas para el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

Los instrumentos de planeamiento para los usos dotacionales nuevos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen, de acuerdo a las siguientes tablas:

1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público

ESPACIO PÚBLICO	
1	**Áreas de transición para aglomeración de personas.** Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. En el caso de predios menores a una hectárea, será el mayor entre el 6% del área construida propuesta o el 8% del área del predio. En el caso de predios mayores a una hectárea, será la que defina la Secretaría Distrital de Planeación con base en los estudios técnicos que se presenten, sin que el área sea menor a 800 metros cuadrados.
2	**Conformación de alamedas.** Generación de alamedas que complementen o conecten los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios. Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo el mismo ser concentrado en diferentes áreas afectas al uso público.
3	**Intervención de espacio público circundante.** Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007, actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.
4	**Sustitución o liberación de espacio público.** El número de metros cuadrados de espacio público que ocupe el uso dotacional privado deberá ser liberado o sustituido en igual cantidad de metros cuadrados, dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.
5	**Reubicación de edificaciones ubicadas sobre controles ambientales.** Proteger la integralidad del espacio público y su destinación al uso común se deberán liberar las franjas de control ambiental, que constituyen las cesiones gratuitas que aíslan el entorno del

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	impacto generado por las vías arterias, cuando estas áreas han sido ocupadas por construcciones existentes.
	MOVILIDAD
6	**Perfil vial según uso.** De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Parcial o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, el equipamiento de escala metropolitana o urbana debe limitar con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
7	**Carril adicional para acceso.** Generación de un carril adicional sobre la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, el cual deberá ubicarse dentro del área útil y posterior al andén del perfil vial. El estudio de tránsito podrá requerir mayor longitud del carril y definirá su ancho.
8	**Zona de cargue y descargue** Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
9	**Semaforización *** Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
10	**Señalización Vial *** Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclousuarios y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.
11	**Pasos pompeyanos** Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes
12	**Zona de Taxis** Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.
13	**Sistema de Cámaras** Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.

Nota. * Los numerales 7, 9, 11, 12 y 13 se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, según lo estipulado por el Decreto Distrital 596 de 2007. La exigencia de estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las condiciones aprobadas en los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

2. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Equipamientos Colectivos y Deportivos y Recreativos)

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL		Educación				Cultura				Salud				Bienestar Social				Culto				Deportivo y Recreación			
Escala		M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V
Usos Dotacionales Nuevos	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								

3. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Servicios Urbanos Básicos)

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL		Seguridad Ciudadana			Defensa y Justicia			Abastecimiento de Alimentos			Recintos Feriales	Cementerios y Servicios Funerarios			Servicios de la Administración		
Escala		M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	M	M	U	Z	M	U	Z
Usos Dotacionales Nuevos	1																
	2																
	3																
	4																
	5																
	6																
	7																
	8																
	9																
	10																

Nota. Adicional a las disposiciones establecidas en este artículo, cuando se trate de reubicación de edificaciones localizadas sobre controles ambientales se dará aplicación a las

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

condiciones establecidas en el numeral 2.4 del artículo 87 "Elementos naturales que integran el espacio público" en las áreas liberadas.

6.12.5. Para la implantación de usos dotacionales públicos de escala urbana o metropolitana, se requiere por parte la entidad responsable la presentación del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la manzana que contiene el Equipamiento Comunal Público.

6.12.6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 para los usos dotacionales públicos de escala metropolitana y urbana, el presente decreto subsume el instrumento de Plan de Implantación.

6.12.7. El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del proyecto Urbanístico MAVAIA, se regula por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y las demás normas aplicables en la materia.

6.13. ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA

Los propietarios de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997, del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 y del Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

6.14. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Decreto 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019 y los cuados anexos No. 1 y 2 del Decreto 190 de 2004 – POT, son los siguientes:

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos
MANZANA 1 MANZANA 2	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	Complementarios Servicios financieros de escala zonal

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

MANZANA 3 MANZANA 4 MANZANA 5 MANZANA 6 MANZANA 7 MANZANA 8 MANZANA 9	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	**Complementarios** Servicios personales de escala vecinal y zonal. Comercio de escala vecinal y zonal. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal. **Restringidos** Servicios empresariales de escala urbana. Servicios personales de escalas urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamientos colectivos de escala zonal. Dotacionales –servicios urbanos básicos: de seguridad ciudadana, de defensa y justicia- de escala zonal.
SUPERMANZANA 1	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	**Complementarios** Comercio de escalas vecinal, zonal, urbana y Metropolitana. Servicios empresariales de escala zonal y urbana. Servicios personales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal y zonal. **Restringidos** Servicios empresariales – servicios de logística - de escala urbana y metropolitana. Dotacional – servicio urbano básico - servicios de la Administración Pública de escala zonal y urbana. Dotacional – servicio urbano básico – abastecimiento de alimentos de escala zonal. Dotacional – equipamiento colectivo de escala urbana y metropolitana.

Nota 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.
Nota 2: Los usos restringidos están permitidos solo con frente a los parques y/o vías de la malla vial arterial.
Nota 3: Para la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala urbana o metropolitana, se requiere la presentación por parte del propietario y/o urbanizador responsable del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1. Producto de dicho estudio, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

Nota 4: Los usos dotacionales permitidos deberán dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el respectivo plan maestro.

6.15. OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES. Las zonas con área de actividad Urbana Integral - Zona Residencial tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

En la siguiente tabla se encuentra el cumplimiento con respecto a las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario, la cuales tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
Obligación VIS	25.413,90	20,00%	13.418,47	20,00%	5.693,23	20,00%	6.302,20	20,00%
Propuesto VIS	**28.111,33**	22,12%	**28.111,33**	41,90%	**0,00**	0,00%	**0,00**	0,00%
Obligación VIP	25.413,90	20,00%	13.418,47	20,00%	5.693,23	20,00%	6.302,20	20,00%
Propuesto VIP	**26.000,00**	20,46%	**26.000,00**	38,75%	**0,00**	0,00%	**0,00**	0,00%
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 1	649,87	-	-	-	649,87	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 2	649,05	-	649,05	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 3	333,94	-	-	-	333,94	-	-	-
Obligación Área Útil	439,60	-	-	-	439,60	-	-	-

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Comercio Vecinal MZ 4								
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 5	420,42	-	420,42	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 6	449,26	-	449,26	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 7	390,00	-	390,00	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 8	390,00	-	390,00	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 9	535,89	-	535,89	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal SMZ 1	1.575,55	-	-	-	-	-	1.575,55	-
Total	**54.111,33**		**54.111,33**		**1.423,31**		**1.575,55**	

Nota 1. No obstante, lo anterior, el urbanizador o desarrollador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas, total o parcialmente, de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos, el curador urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes señalados por el Decreto Distrital 088 de 2017.

En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso, podrán definirse al momento de licenciar y no podrán sobrepasar el 30% del área

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

útil total de las manzanas que hacen parte del plan parcial, según lo estipulado en el numeral 2 del artículo 100 del Decreto Distrital antes mencionado.

Nota 2. Las manzanas que no contemplen el traslado del uso de comercio, mantendrán la obligación y aquellas que trasladan la obligación se desarrollarán en uso exclusivamente residencial.

Nota 3. El área señalada en la tabla anterior cuenta para el cálculo de la obligación de desarrollar un 15% del área útil del proyecto urbanístico (19.060,42 m2) en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de Equipamiento Comunal Público, el área restante se destina en las demás áreas del Proyecto Urbanístico.

6.16. MITIGACIÓN DE IMPACTOS EN LA MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Decreto 350 de 2020, así como el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" los impactos derivados de la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, se mitigarán en sus componentes de movilidad mediante la aplicación de las acciones que se establezcan para tales usos, principalmente en lo que se refiere a las áreas de transición para aglomeraciones de personas, el perfil vial según el uso y los carriles de acceso, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto; y aplicando en todo caso, lo contenido en el DTS que forma parte integral del Decreto 350 de 2020, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

De esta manera, se da cumplimiento a la mitigación de impactos para los usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, y por lo tanto, se entiende subsumido el Plan de Implantación en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia.

Nota 1. La propuesta de señalización definitiva al interior del plan parcial deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM y se debe garantizar su implementación previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

Nota 2. Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en el Item "Distancia de Caminata al transporte público" enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 3. Las acciones que promuevan el uso del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y de transporte no motorizado, deberán determinarse en el momento en que se apruebe la ruta de transporte en el plan parcial por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

6.17. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019.

	ITEM	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA	Índice de Ocupación 0,80 (AU)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU)				
		M2	M2		Básico 0,20	Máximo		Adicional	
MZ 2	Vivienda No VIS	12.981,04	25.191,96	10.384,83	5.038,39	2,20	50.383,92	2,00	45.345,53
	Comercio				649,05	0,03	649,05	-	-
MZ 5	Vivienda VIS	8.408,43	16.318,01	6.726,74	3.263,60	2,20	3.5899,62	2,00	32.636,02
	Comercio				420,42	0,03	420,42	-	-
MZ 6	Vivienda VIS	8.985,19	17.437,32	7.188,15	3.487,46	2,20	38.362,10	2,00	34.874,64
	Comercio				449,26	0,03	449,26	-	-
MZ 7	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
	Comercio				390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 8	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
	Comercio				390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 9	Vivienda VIS	10.717,71	20.799,57	8.574,17	4.159,91	2,20	45.759,05	2,00	41.599,14
	Comercio				535,89	0,03	535,89	-	-
TOTAL ETAPA 1		67.092,37	130.204,38	53.673,80	28.875,49	231.023,54			
MZ 1	Vivienda No VIS	12.997,35	25.223,61	10.397,88	5.044,72	2,20	50.447,23	2,00	45.402,51
	Comercio				649,87	0,03	649,87	-	-
MZ 3	Vivienda No VIS	6.678,81	12.961,39	5.343,05	2.592,28	2,20	25.992,78	2,00	23.400,50
	Comercio				333,94	0,03	333,94	-	-
MZ	Vivienda No VIS	8.789,98	17.058,48	7.031,98	3.411,70	2,20	34.116,97	2,00	30.705,27

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4	Comercio				439,50	0,03	439,50	-	-
TOTAL ETAPA 2		28.466,14	55.243,48	22.772,91	12.472,00	111.980,29			
SMZ 1	Uso múltiple	31.510,98	61.152,51	25.208,78	12.230,50	0,96	58.651,53	0,76	46.331,03
TOTAL ETAPA 1		31.510,98	61.152,51	25.208,78	12.230,50	58.651,53		46.331,03	

6.17.1. En caso que en aplicación del artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017 no se presente mezcla de usos, el Índice de Construcción Total Máximo será la sumatoria del Índice de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional establecido para el uso correspondiente.

6.17.2. Los índices de ocupación contemplados en el cuadro incluido en el presente artículo se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación, en el marco del licenciamiento urbanístico se deben tener en cuenta las condiciones definidas en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:

Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales.
Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito Ciudad Lagos de Torca - según el uso a desarrollar corresponden a:

USOS	VIP	VIS	VIVIENDA NO VIS	COMERCIO Y SEVICIOS	DOTACIONAL
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.80	0.80	0.60	0.80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1.10	2.00	2.00	2.55	Nota 1

Nota 1. El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el Índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos, son los establecidos en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del presente decreto.

Nota 2. El Índice de Construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente plan.

Nota 3. Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.
2. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

Nota 4. Para efectos del cálculo del Índice de construcción en desarrollo que no superen un Índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un Índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las aireas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

Nota 5. Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 "Malla vial arterial principal" del presente decreto, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el Índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los planes parciales que no tengan frente a ejes de la malla vial arterial principal, pero se encuentren rodeados en todos sus costados por áreas de la ciudad consolidada podrán alcanzar en las áreas útiles el Índice de construcción máximo definido para el rango 2. Los planes parciales que no cumplan con ninguna de las dos condiciones anteriormente descritas podrán alcanzar el Índice de construcción máximo definido para el rango 3.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 6. En ningún caso el Indice de construcción básico podrá ser transferido entre manzanas

6.17.3. La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 *"Edificabilidad para usos dotacionales"* del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los Usos Dotacionales: Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por las normas establecidas en la siguiente tabla, sin perjuicio del cumplimiento de los respectivos índices de construcción y ocupación determinados por los Planes Maestros de Equipamientos y sus modificaciones o sustituciones:

Cuadro de Índices de Ocupación y Construcción Para Usos Dotacionales

Índices de ocupación y construcción para usos dotacionales (Nota 2)						
ESCALA	**Índices**	**Educación (Nota 1) (área útil)**	**Salud (Área útil)**	**Cementerios y servicios funerarios (Área Útil)**	**Cultura, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, administración pública educación superior y no formal (área útil)**	**Recreativos y deportivos (área útil)**
Metropolitana y Urbana	I.O.	0.33	0.6	0.1	0.6	0.1
	I.C.B.	0.2	0.18	0.2	0.18	0.18
	I.C.A	0.63	3.32	0.0	3.32	0.3
Zonal	I.O.	0.33	0.6	0.6	0.6	0.6
	I.C.B.	0.2	0.18	0.18	0.18	0.18
	I.C.A	0.63	3.32	3.32	0.32	3.32
Vecinal	I.O.	0.33	0.6	N.A	0.6	N.A
	I.C.B.	0.2	0.18	N.A	0.18	N.A
	I.C.A	0.63	3.32	N.A	3.32	N.A

Nota 1: No aplica para los desarrollos de educación superior y la educación formal

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 2: Los índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 5 del Decreto Distrital 090 de 2013 y los definidos en el presente decreto para Cementerios y Servicios funerarios y los Deportivos Recreativos tipo Clubes.
* I.O. es el índice de ocupación.
* I.B.C. es el índice básico de construcción.
* I.C.A es el índice de construcción adicional al que los desarrolladores se pueden hacer por aportes para carga general.

Nota 3: El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de gestión, que contiene el índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente decreto.

Nota 4: Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán un índice de construcción de 1.4 sobre el área del predio de cesión sobre el que se desarrolle el equipamiento. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1,05 hasta llegar a un máximo permitido de 3,5. El índice de ocupación máximo será de 0,5 para construcción con un solo uso y de 0,7 para construcciones con más de un uso.

6.17.4. Las manzanas destinadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, en los términos del artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 y numeral 6.15 del artículo 6 de la presente resolución.

6.17.5. Los metros cuadrados equivalentes al cumplimiento de la obligación del 20% del suelo útil, en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no están sujetos al pago de Unidades Representativas de Aporte. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo con lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

6.18. APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES

De conformidad con el artículo 185 del Decreto 088 de 2017 modificado por el artículo 12 del decreto 425 de 2017 adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 049 de 2018, como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del Capítulo III del Decreto 080 de 2017 y modificaciones, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 del artículo 181 "Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General del Decreto 088 de 2017 y modificaciones

De conformidad con el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	Unidades Representativas de Aporte	Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios
Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive	1	0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional
Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive	1	1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional
Rango 3: A partir de 1,60	1	5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 'Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General'

Nota 1. En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 'Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales' del presente decreto.

En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 139 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" del presente decreto, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

Es de mencionar que el proyecto Urbanístico denominado MAVAIA, acredita las siguientes URAS en función de lo citado en el numeral 6.17 del artículo 6 del presente acto administrativo, así como los artículos 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y modificaciones así:

URAS	ITEM	ÁREA NETA	Básico 0,20	Índice de Construcción Adicional	RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS					
					RANGO	URA	M2 adicionales	EXIGENCIA		
								ÁREA GENERADORA INDICE	M2 ADICIONALES	URAS
ETAPA 1										
MZ 2	Vivienda No VIS	25.191,96	5.038,39	45.345,53	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	30.230,35	25.191,96	37.599,94

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.307,14	10.076,78	10.076,78
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	50.383,92	10.076,78	2.015,36
TOTAL ETAPA 1		25.191,96	5.038,39	45.345,53				120.921,41	45.345,53	49.692,08
ETAPA 2										
MZ 1	Vivienda No VIS	25.223,61	5.044,72	45.402,51	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	30.268,34	25.223,62	37.647,19
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.357,79	10.089,46	10.089,46
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	50.447,23	10.089,44	2.017,89
TOTAL MANZANA 1										49.754,52
MZ 3	Vivienda No VIS	12.961,39	2.592,28	23.330,50	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	15.553,67	12.961,39	19.346,36
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	20.738,23	5.184,56	5.184,56
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	25.922,78	5.184,55	1.036,91
TOTAL MANZANA 3										25.568,83
MZ 4	Vivienda No VIS	17.058,48	3.411,70	30.705,27	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	20.470,18	17.058,48	25.460,42
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	27.293,57	6.823,39	6.823,39
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	34.116,97	6.823,40	1.364,68
TOTAL MANZANA 4										33.648,49

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

TOTAL ETAPA 2		55.243,48	11.048,70	99.438,28				265.168,75	99.438,28	108.969,86
ETAPA 3										
SM Z 1	Uso múltiple	61.152,51	12.230,51	46.331,03	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	58.561,535	46.331,03	69.150,79
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	-	-	-
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	-	-	-
TOTAL ETAPA 3		61.152,51	12.230,51	46.331,03				58.561,54	46.331,03	69.150,79
TOTAL PROYECTO URBANISTICO		141.687,95	28.317,60	191.114,84				444.651,70	227.812,71	227.812,72

El Proyecto Urbanístico denominado MAVAIA acredita los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- Para la Etapa 1 – Manzana 2 un aporte de **49.692,08** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **45.345,53** m2 y un área total generadora de índice de 50.383,92 m2.
- Para la Etapa 2 así:
  - Manzana 1 un aporte de **49.754,52** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **45.402,52** m2 y un área total generadora de índice de **50.447,23** m2.
  - Manzana 3 un aporte de **25566,83** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **23.330,50** m2 y un área total generadora de índice de 25.992,78 m2.
  - Manzana 4 un aporte de **33648,49** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **30.705,27** m2 y un área total generadora de índice de 34.556,47 m2.
- Para la Etapa 3 – Supermanzana 1 un aporte de **69.150,79** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **46.331,03** m2 y un área total generadora de índice de **58.561,54** m2.

El cuadro de áreas citado anteriormente obedece a las Unidades Representativas de Aporte para la Asignación de aprovechamientos urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" URAS por etapa y por manzana, resultante de las certificaciones y avales

aportadas, no obstante, el titular podrá gestionar la modificación del mismo previo aporte de la documentación relacionada en los artículos 185 y 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

6.19. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los usuarios o copropietarios.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:
   1.1. Seis (6) mt2 por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
   1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt2 por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.

2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt2 por cada 80 m2 de construcción del uso.

3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt2 por cada ciento veinte (120) mt2 de construcción en el uso.

4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

Nota 1. Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 2. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Nota 3. Modificado por el art. 14, Decreto 049 de 2018. <El nuevo texto es el siguiente> Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las aireas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

6.20. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada en el Proyecto Urbanístico MAVAIA, los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 121 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En las áreas útiles destinadas a vivienda de interés social y prioritario, de las que trata el artículo 139 de presente decreto, el área mínima de las viviendas será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2. Esta condición no aplicará para viviendas de interés social y prioritario ubicadas en suelos diferentes a los destinados para cumplir la obligación del mencionado artículo 139, las cuales deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.

3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos. Los demás

espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.

4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.

5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel.

6.21. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido

1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros, también aplica para semisótanos y sótanos.

1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.

1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.

2. Tipología edificatoria: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

2.1. Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empate volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empate contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empate. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.

2.2. Tipología Aislada: Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Edificaciones de 1 a 3	5.00	3.00
Edificaciones de 4 y 5	7.00	4.00
Edificaciones de 6 y 7	9.00	5.00
Edificaciones de 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

vecinos. Si por la aplicación de la tabla da como exigencia un aislamiento mayor, se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
b. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
c. Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
d. No se exigen antejardines.

3. Manejo de Voladizos: Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
Sobre espacios públicos menores a 22 metros	0.8 mt	0.8 mt	0.6 mt
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mt	1.2 mt	0.80 mt
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mt	1.6 mt	1.0 mt

La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementará el índice de construcción.

Nota 1. Previo a la solicitud de las licencias de construcción, el propietario y/o urbanizador responsable deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

Nota 2. La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no afectará el Indice de construcción.

6.21.1. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las condiciones contenidas en el artículo 123 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.

3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del Indice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del Indice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.

5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Nota 1. En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

Nota 2. Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.21.2. CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado y adicionado por el artículo 13 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.

2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.

3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.

5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

5.1. Para cerrar predios sin urbanizar.
5.2. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

6. Adicionado por el art. 13, Decreto 049 de 2018. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.

Nota 1. Con la licencia de construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

6.22. ESTACIONAMIENTOS

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, las condiciones para la construcción de estacionamientos, dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación y localización de los estacionamientos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT o la norma que lo modifique, adicione o sustituya para el Sector de Demanda A; así:

VIVIENDA			
USO	**ESCALA**	**PRIVADOS**	**VISITANTES**
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (No VIS)	N/A	1 x vivienda	1 x 4 viviendas
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (VIS)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

DOTACIONALES				
	USO	**ESCALA**	**PRIVADOS**	**VISITANTES**
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativo	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 60 m2
	Educativo	Urbana	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Educativo	Zonal	1 x 100 m2	1 x 150 m2
	Educativo	Vecinal	1 x 120 m2	1 x 200 m2
	Cultural	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Cultural	Urbana	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Cultural	Zonal	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Cultural	Vecinal	1 x 120 m2	1 x 200 m2
	Salud	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 120 m2
	Salud	Urbana	1 x 60 m2	1 x 120 m2
	Salud	Zonal	1 x 80 m2	1 x 200 m2
	Salud	Vecinal	No aplica	No aplica
	Bienestar Social	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	Bienestar Social	Urbana	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	Bienestar Social	Zonal	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	Bienestar Social	Vecinal	1 x 60 m2	No aplica

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	Culto	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 40 m2
	Culto	Urbana	1 x 200 m2	1 x 40 m2
	Culto	Zonal	1 x 150 m2	1 x 40 m2
	Culto	Vecinal	No aplica	No aplica
	Deportivos y Recreativos	Metropolitana	1 x 150 m2 área administración construida	1 x 500 m2 área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Urbana	1 x 150 m2 área administración construida	1 x 50 m2 área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Zonal	1 x 200 m2 área administración construida	1 x 100 m2 área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Vecinal	1 x 200 m2 área administración construida	1 x 100 m2 área bruta de terreno
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad Ciudadana	Zonal	1 x 100 m2	1 x 250 m2
	Defensa y Justicia	Zonal	1 x 80 m2	1 x 100 m2
	Abastecimiento y Seguridad alimentaria	Zonal	1 x 100 m2	1 x 50 m2
	Servicios de la Administración Pública	Urbana	1 x 25 m2	1 x 50 m2
	Servicios de la Administración Pública	Zonal	1 x 50 m2	1 x 100 m2

SERVICIOS				
USO		ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Metropolitana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Financieros	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Financieros	Zonal	No aplica	No aplica
	Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios de Logistica	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero	Urbana	No aplica	No aplica
	Servicios Turísticos	Metropolitana	1 x 100 m2	1 x 50 m2
	Servicios Turísticos	Urbana	1 x 50 m2	1 x 50 m2
	Servicios Alimentarios	Zonal	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	1 x 30 m2	1 x 40 m2

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Vecinal	No aplica	No aplica
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Metropolitana	1 x 100 m2	1 x 20 m2
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Urbana	1 x 100 m2	1 x 20 m2
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal	1 x 40 m2	1 x 100 m2
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Vecinal	No aplica	No aplica

COMERCIO			
USO	**ESCALA**	**PRIVADOS**	**VISITANTES**
COMERCIO METROPOLITANO	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 26 m2
COMERCIO URBANO	Urbana	1 x 200 m2	1 x 30 m2
COMERCIO ZONAL	Zonal	1 x 250 m2	1 x 30 m2
COMERCIO VECINAL	Vecinal A	1 x 250 m2	1 x 40 m2
COMERCIO VECINAL	Vecinal B	No aplica	No aplica
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 300 m2
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Urbana	1 x 150 m2	1 x 120 m2
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Zonal	1 x 150 m2	1 x 120 m2
COMERCIO URBANO. Venta de Automóviles	Urbana	1 x 150 m2	1 x 120 m2

Nota 1. El acceso vehicular a las áreas útiles deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

1. En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

2. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

2.1. Por vía local existente o proyectada.

2.2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco (5) metros y un andén de tres (3) metros en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.

2.3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria de acuerdo con las siguientes condiciones:

2.3.1. Se deberá proveer un espacio mínimo de 25 metros contra cualquiera de las esquinas del predio sobre la vía arteria.

2.3.2. Se deberán proveer carriles de desaceleración y aceleración de por lo menos 25 metros desde el punto en el que termine el aislamiento mencionado en el numeral anterior.

3. Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación de acuerdo con lo indicado en el numeral 2.2. anterior.

4. Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:

4.1. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.

4.2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales deberán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.

4.3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

4.4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección, se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.23. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* proyecto Urbanístico MAVAIA, se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del área útil:

ITEM	Total Plan Parcial	VIP dentro del Plan Parcial (m2) 20%	VIS dentro del plan Parcial (m2) 20%
Área Útil	128.146,01	25.629,20	25.629,20
Área Neta Urbanizable	246.600,35	49.320,07	49.320,07
Área construida	579.510,82	64.116,09	108.504,15
Índice de Construcción		1.3	2.2

ITEM	Total Proyecto Urbanístico	VIP dentro del Proyecto Urbanístico (m2) 20.46%	VIS dentro del Proyecto Urbanístico (m2) 22.12%
Área Útil	127.069,49	26.000,00	28.111,33
Área Neta Urbanizable	246.600,40	50.457,51	54.554,91
Área construida		66.298,18	119.929,15
Índice de Construcción		1.3	2.2

6.24. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO.

El porcentaje de suelo descrito en el artículo 45 del Decreto 350 de 2020 y numeral 6.22 del artículo 6 de la presente resolución se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Conforme a lo anterior, en los términos del inciso 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.2 ibidem, en el presente plan parcial se determina la localización de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, los cuales están identificados en el Cuadro de Áreas y el Plano N° 1 de 2 *"PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL"* del Decreto 350 de 2020.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 1. Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal; y las manzanas destinadas a VIP deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el tres por ciento (3%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal. Las condiciones para el desarrollo de dichos usos, son las establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 2. El área construida equivalente al cumplimiento de la obligación del 20% en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no está sujeta al pago de Unidades Representativas de Aporte, cómo se indica en la tabla del artículo 45 del Decreto 350 de 2020. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo a lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 3. En el caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales de escala vecinal en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 4. La localización de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP en el Plano No. 1 de 2 *"PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL"* del Decreto 350 de 2020, podrá ser modificado, ubicándolas en otras manzanas dentro del mismo plan parcial, siempre y cuando, se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.2 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

6.25. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones, el presente Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.

Por lo tanto, en el Decreto 350 de 2020 se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios objeto de reparto, incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.26. CARGAS LOCALES.

Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y transferencia estará a cargo de los propietarios y/o urbanizadores, las cuales tendrán que ser garantizadas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía que hace parte del Decreto 350 de 2020.

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales serán igualmente transferidos de manera gratuita al Distrito Capital y su localización será la indicada en el Cuadro de Áreas y en los Planos N° 1 de 2 *"PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL"* y 2 de 2 *"PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL – COMPONENTES URBANOS – PERFILES VIALES"* del Decreto 350 de 2020

Adicionalmente, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Laureano Gómez, señalado en los planos que forman parte integral del presente decreto, conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad que haga sus veces.

Nota 1. Las cargas locales definitivas serán las resultantes de la localización precisa en los planos urbanísticos aprobados por los curadores urbanos en virtud de las licencias de urbanización correspondientes.

Nota 2. Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación de las áreas correspondientes al Distrito Capital a través de las entidades competentes, de conformidad con lo previsto en armonía con lo estipulado por el Decreto Distrital 845 de 2019. Las cargas locales deberán estar identificadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

6.27. BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL.

Como consecuencia del cumplimiento de las cargas locales señaladas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2018, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0.20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Uso	Área Neta Urbanizable M2	I.C. Básico	Total área construida básica M2
Vivienda, Comercio y Servicios	248.600,40	0.20	49.320,08

6.28. CARGAS GENERALES POR APORTE DE SUELO

Los suelos del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* proyecto Urbanístico MAVAIA que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"* corresponden a los siguientes

4	**SUELO CARGAS GENERALES**	**322.315,20**	**100,00%**
4.1	**Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia**	**47.719,15**	**14,81%**
4.1.1	Av. Laureano Gómez Tramo 1 (V-2)	901,65	
4.1.2	Av. Laureano Gómez Tramo 2(V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	944,52	
4.1.3	Av. Laureano Gómez Tramo 3 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.660,23	
4.1.4	Av. Laureano Gómez Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	591,25	
4.1.5	Av. Laureano Gómez Tramo 5 (V-2)	12.271,80	
4.1.6	Av. Laureano Gómez Tramo 6 (V-2)	7.600,94	
4.1.7	Av. Santa Bárbara Tramo 1 (V-3)	194,05	
4.1.8	Av. Santa Bárbara Tramo 2 (V-3) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.799,23	
4.1.9	Av. Santa Bárbara Tramo 3 (V-3) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	172,45	
4.1.10	Av. Santa Bárbara Tramo 4 (V-3)	15.142,16	
4.1.11	Av. Paseo Los Libertadores (V-0) (Se sobrepone a Parque Ecológico Distrital)	584,94	
4.1.12	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 1 (V-2)	376,30	
4.1.13	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 2 (V-2)	370,51	
4.1.14	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 3 (V-2)	3.925,35	
4.1.15	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 4 (V-2)	1.183,77	
4.2	**Estructura Ecológica Principal**	**274.596,05**	**85,19%**

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4.2.1	**Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)**	**12.406,66**	
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	36,17	
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88	
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80	
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94	
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54	
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	686,33	
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99	
4.2.2	**Parque Metropolitano Guaymaral**	**133.184,26**	
4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51	
4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57	
4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3 (Se sobrepone a Av. Laureano Gómez)	731,18	
4.2.3	**Parque Ecológico Distrital de Humedal**	**97.568,12**	
4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12	
4.2.4	**Ronda Hidráulica (R.H.)**	**31.438,02**	
4.2.4.1	R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10	
4.2.4.2	R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25	
4.2.4.3	R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64	
4.2.4.4	R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03	

Nota 1. El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral hace parte de las cargas generales aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"* y corresponde a 97.568,12 m2 localizados en el ámbito del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*. Este suelo no es canjeable por Unidades Representativas de Aporte en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018.

De acuerdo con el cuadro incluido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, y posteriormente por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral y las áreas de ronda de las Quebradas San Juan y Patiño, será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 2. En el marco de lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación adoptó las Resoluciones N° 983, 984, 985 y 986 del 6 de julio de 2018 y 1226 del 23 de agosto de 2018, mediante las cuales se emiten avales a unas certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el POZ Norte – "*Ciudad Lagos de Torca*", expedidas por la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Lagos de Torca N° 3-1-75290, en favor de la sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A.

6.29. BENEFICIOS ADICIONALES POR PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de obras de carga general, se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales al Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 16 "*Mazda Mavaia*", de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, "Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales", están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

6.30. NORMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013, Ley 361 de 1997, la Ley Nacional 1287 de 2009, los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005; Decreto 1801 de 2015, las NTC 4279 de 2005, 4774 de 2006, 5610 de 2008, 4143 de 2009 y aquellas normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

6.30.1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007).

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.30.2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la entidad competente.
- Así mismo se deberá tener en cuenta que los andenes y sobreanchos de anden deben ser diseñados, dotados, construidas y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 621 de 2016.

6.31. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004, y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Plan Zonal del Norte – POZ Norte Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019.
- Resolución 350 de 2020, por la cual se adopta el Plan Parcial No. 15 "Mazda Mavala".
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004, artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077de 2015 y artículo 12.5 del Decreto 821 de 2019.

CAPÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.

ARTICULO 7°. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de Urbanización, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente los siguientes:

- Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 845 de 2019, el artículo 33 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 *"Por el cual se modifica el art 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015"* el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder. El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del plan parcial, se precisa que para la entrada en operación de los proyectos (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas para la respectiva etapa, bien sea en el Plan Parcial o en las solicitadas como acciones de mitigación producto de la(s) acta(s) de compromisos del Estudio de Tránsito, se encuentren construidas y recibidas a satisfacción por la entidad competente.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, en las respectivas Actas de Concertación y/o resoluciones, que forman parte integral del presente Plan Parcial en sus Anexos N° 1 y 2.
- Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el desarrollador del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
- Adelantar el proceso de certificación referido en el parágrafo 3 del artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente acto y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria, de conformidad con lo dispuesto en la citada norma.
  "La solicitud de certificación deberá ser radicada ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta deberá incluir el listado de las obras a ser desarrolladas dentro de la Unidad Funcional y un certificado expedido por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca donde se ratifique que se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para el desarrollo de las obras de carga general de la Unidad Funcional formulada, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar. Una vez recibida la solicitud, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP contará con un término de diez (10) días hábiles para verificar que la Unidad Funcional formulada cumple con las condiciones establecidas en los numerales establecidos en este artículo y deberá expedir la certificación.
  Una vez sean certificadas las Unidades Funcionales que contienen la totalidad de las obras de la Operación 1, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP expedirá la certificación del Punto de Equilibrio de Ciudad Lagos de Torca.
  Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto. Las condiciones establecidas en este parágrafo no serán aplicables a los predios que hayan demostrado derechos adquiridos en su proceso de urbanización".
- Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.
- El trámite del aprovechamiento forestal y/o compensación deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades de intervención de las especies arbóreas existentes en el plan parcial. Para ello, el urbanizador responsable deberá elaborar el Plan de Aprovechamiento Forestal y el Plan de Compensación, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Los nuevos desarrollos de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" deberán cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, se debe cumplir con los porcentajes mínimos de área de cubierta en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación definida en el mencionado artículo.
- De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 14 de febrero de 2020, el urbanizador responsable del proyecto deberá implementar lo establecido en el Decreto Distrital No. 495 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS- del Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones" en concordancia con lo establecido en la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en virtud de la cual "El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD
- Para la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el urbanizador responsable deberá contar con la licencia de construcción en la modalidad de demolición, y dar cumplimiento a la reglamentación sobre Gestión Integral de Residuos Generados en las Actividades de Construcción y Demolición, contenida en la Resolución No. 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El urbanizador deberá formular, implementar y mantener actualizado el programa de manejo ambiental - RCD. Dicho programa deberá ser presentado a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.
- Plantear pasos de fauna en los cruces del vallado primario con las Avenidas Laureano Gómez y Santa Bárbara. Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos establecidos en los artículos 13, 15 y 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, las obras de ocupación del cauce, específicamente las correspondientes a la estructura de entrega de las aguas lluvias del sector norte, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.
- El trámite de permiso de ocupación de cauces deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades sobre los cuerpos hídricos, a fin de evitar que las obras que se pretendan construir interrumpan el comportamiento natural de la fuente hídrica y evitar daños a predios contiguos, así como a los ecosistemas presentes.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial N°15 "Mazda Mavaia" o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.
- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin

requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.
- Dar cumplimiento a lo definido en la Resolución 90708 de 2013 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Dar cumplimiento a lo definido en las Resoluciones 5405 del 2018 y 5993 del 2020 por la cual se expide el reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones, RITEL.

ARTÍCULO 8°. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas. se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

"La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador".

ARTÍCULO 9°. LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el inciso anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 10°. CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización. de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
- Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

ARTÍCULO 11. CONDICIÓN RESOLUTORIA

En caso de incumplimiento de lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017,

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

modificado por el artículo 18 del Decreto Distrital 417 de 2019 dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente acto, operará la condición resolutoria.

CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

En aplicación del artículo 62 del Decreto 350 de 2020 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - 'Ciudad Lagos de Torca' y se dictan otras disposiciones"*, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" SÍ se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

CAPITULO VI. DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 13º. DOCUMENTACIÓN

Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado **MAVAIA**, radicados bajo la referencia 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021
2. Los Planos de la Licencia de Urbanización aprobados bajo los números No **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04** y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-1720.

Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de Urbanización que se conceden mediante la presente Resolución.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORÍA

ARTÍCULO 14°. EJECUTORIA

La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

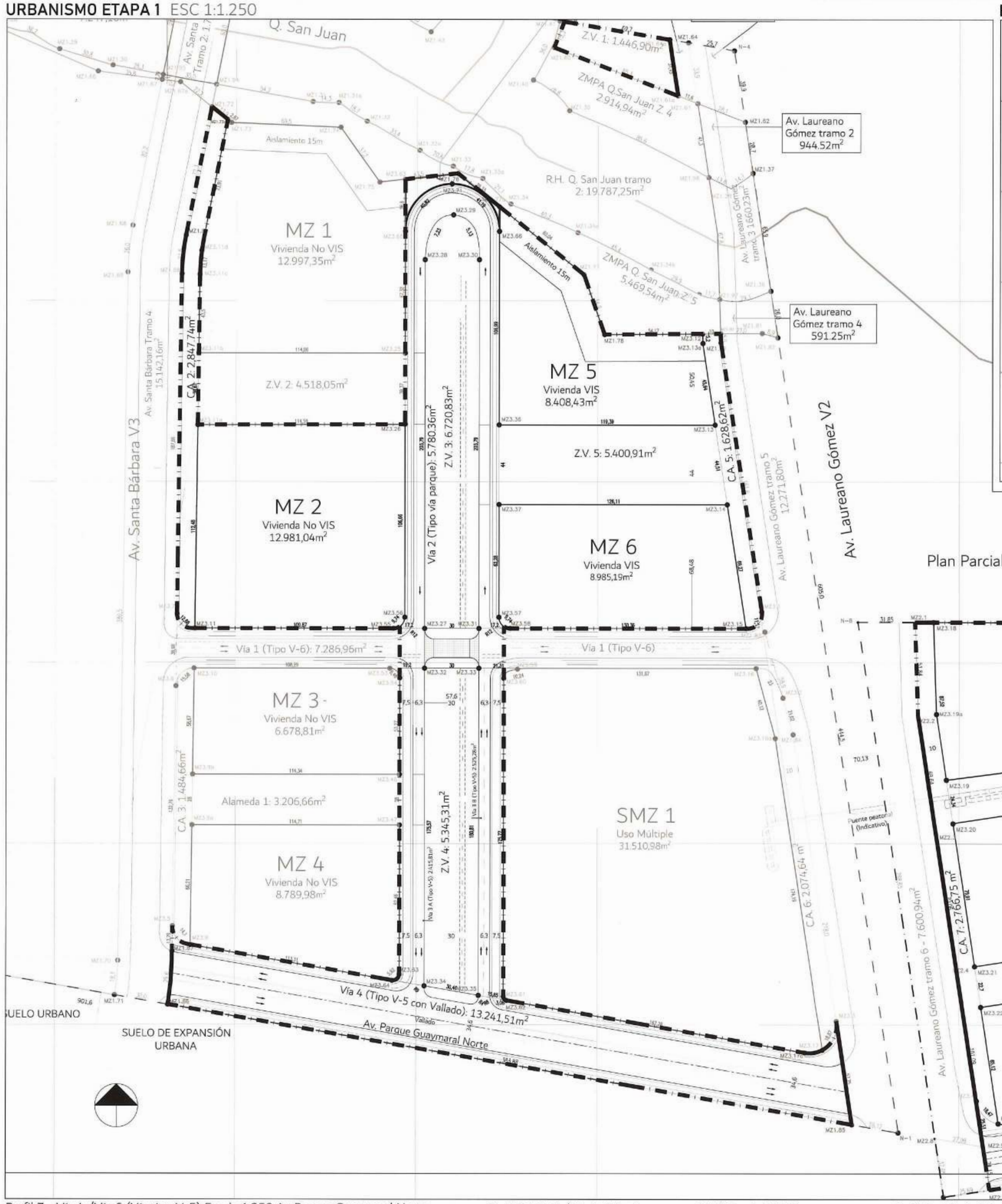
Se expide en Bogotá, D.C., hoy 19 JUL 2022

ARQ MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.
Fecha de Ejecutoria:

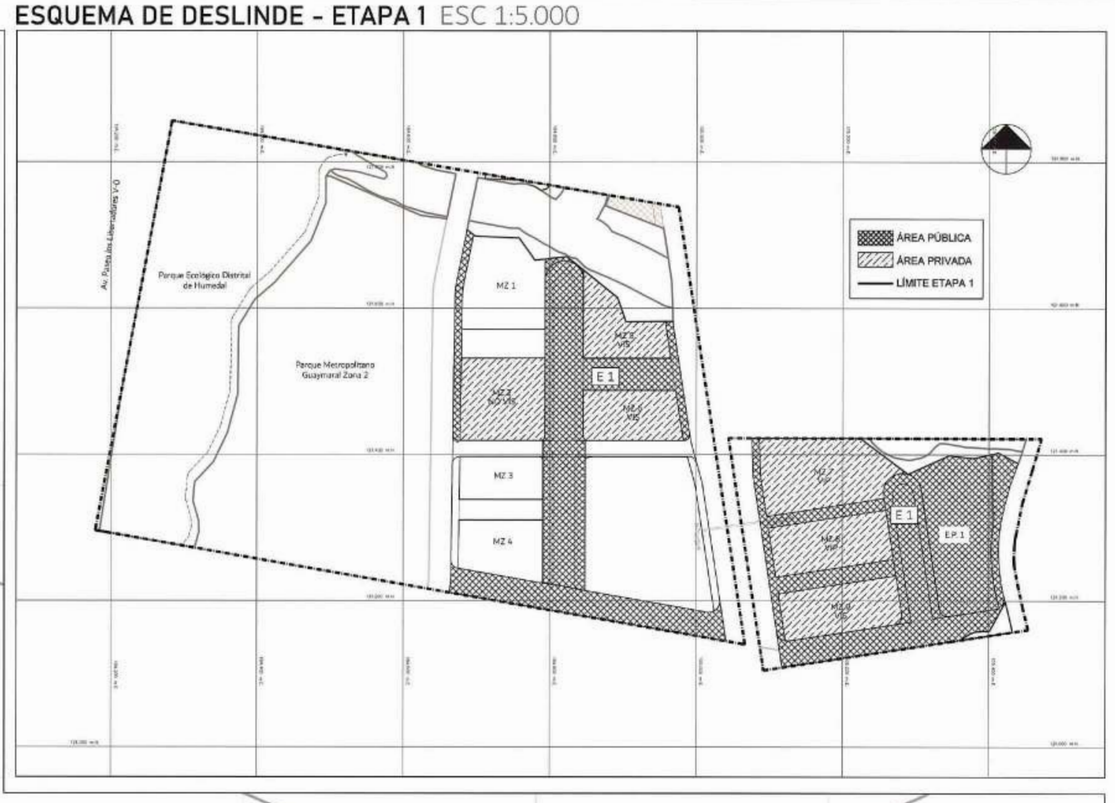
Arquitecta : Ma. Teresa Lagos Cuervo
Abogada : Alexandra Landetta

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

URBANISMO ETAPA 1 ESC 1:1.250



ESQUEMA DE DESLINDE - ETAPA 1 ESC 1:5.000



CUADRO DE ÁREAS ETAPA 1

	ITEM	Etapa 1 M2	%
ÁREA BRUTA	1 ÁREA BRUTA PRORRATEADA POR ETAPA	300.386,00	
	1.1 ÁREA BRUTA	168.976,92	
	2 PREDIO 1 50N-353000	89.273,77	
	3 PREDIO 2 50N 300185	79.703,15	
ÁREA NETA URBANIZABLE	5 ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	130.204,39	52,80%
	6.1 Control Ambiental (C.A.)	9.627,59	73,01%
	6.1 C.A. 1 (Reserva Av. Santa Barbara)	65,50	0,08%
	6.2 C.A. 2 (Reserva Av. Santa Barbara)	2.847,74	29,58%
	6.4 C.A. 4 (Reserva Av. Laureano Gómez)	326,94	3,40%
	6.5 C.A. 5 (Reserva Av. Laureano Gómez)	1.628,62	16,92%
	6.7 C.A. 7 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.766,75	28,74%
	6.8 C.A. 8 (Reserva Av. Alberto Lleras Camargo)	1.992,04	20,69%
	7 ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	123.241,74	52,80%
	8 CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	46.441,80	37,68%
	8.1 Cesión Parques Públicos	27.697,33	22,47%
	8.1.3 Cesión mínima 50% (En un solo globo)	12.121,74	55,14%
	1.3.2 Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83	
	1.3.4 Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91	
	8.1.4 Cesión del 50% restante	15.575,59	56,23%
	1.4.1 Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90	
	1.4.2 Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77	
	1.4.3 Alameda 2	3.678,81	
	1.4.4 Alameda 3	3.655,36	
	1.4.5 Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,75	
	8.2 Cesión Equipamiento Público	18.744,47	100,00%
	9 Malla Vial Local	40.137,91	78,55%
	9.1 Vía 1 - (Tipo V-6)	1.266,48	
	9.2 Vía 2 - Vía parque occidental norte (Tipo vía parque)	5.780,36	
	9.3 Vía 3 A - Vía parque occidental sur (Tipo V-5)	2.415,81	
	9.4 Vía 3 B - Vía parque occidental sur (Tipo V-5)	2.625,28	
	9.5 Vía 4 - Av. Parque Guaymaral Norte - occidental (Tipo V-5)	13.241,55	
	9.6 Vía 5 - Vía parque oriental (Tipo Vía parque)	4.801,31	
	9.7 Vía 6 - Av. Parque Guaymaral Norte - oriental tramo 1 (Tipo V-5)	10.107,11	
	11 TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales	96.207,30	80,49%
ÁREA ÚTIL	11 ÁREA ÚTIL	67.092,37	52,36%
	11.1 Área Útil No VIS Propuesta	12.981,04	19,35%
	11.1.2 MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04	19,36%
	11.2 VIS Propuesta Area Útil	28.111,33	41,90%
	11.2.1 MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43	12,53%
	11.2.2 MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19	13,39%
	11.2.3 MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71	15,97%
	11.3 VIP Propuesta Area Útil	26.000,00	38,75%
	11.3.1 MZ 7 - Vivienda VIP	13.000,00	19,38%
	11.3.2 MZ 8 - Vivienda VIP	13.000,00	19,38%

CUADRO DE MOJONES ETAPA 1

	ÁREA BRUTA	M2	MOJONES
	3 PREDIO 1 50N-353000	458.315,85	N-4=N623.6=N23.95=N=3N621.8=N621.24=N621.71=N21.85=N621.83=N21.36=N621.37=N21.82=N-4=N23.94=N21.59=N621.41=N621.42=N621.58=N621.57=N621.39=N621.35=N621.54=N21.33=N21.38=3
	3 PREDIO 2 50N 300185	118.000,00	N-1=N22.7=N23.39=N23.53=N=N23.1=N623.4=N=N=N=N=N623.74=N=N622.35=N622.1=N622.39=N23.7=N=N22.8=N-7
	6.1 Control Ambiental (C.A.)	M2	MOJONES
	6.1 C.A. 1 (Reserva Av. Santa Barbara)	65,50	N21.55=N21.53=N21.41=N621.47=N621.56=N621.55
	6.2 C.A. 2 (Reserva Av. Santa Barbara)	2.847,74	N623.7=N23.1=N23.1=N=N22.11=N=N22.11=N=N623.72=N=N621.71=N621.71=N621.69=N621.68=N623.7
	6.3 C.A. 3 (Reserva Av. Santa Barbara)	1.484,66	N623.4=N23.54=N23.54=N623.56=N623.55=N623.5=N623.4
	6.4 C.A. 4 (Reserva Av. Laureano Gómez)	326,94	N23.84=N23.84=N621.61=N=N621.81=N623.84
	6.5 C.A. 5 (Reserva Av. Laureano Gómez)	1.628,62	N623.18=N623.1=N621.7=N621.33=N623.11=N623.14=N623.15
	6.6 C.A. 6 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.014,64	N23.17=N22.24=N22.24=N23.24=N623.16=N623.17
	6.7 C.A. 7 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.766,75	N623.1=N22.2=N22.3=N23.49=N23.23=N623.21=N623.20=N623.19=N623.18=N623.1
	6.8 C.A. 8 (Reserva Av. Alberto Lleras Camargo)	1.992,04	N623.37=N623.37=N623.23=N22.4=N22.4=N22.47=N22.47=N22.45=N623.37
	8.1.3 Cesión mínima 50% (En un solo globo)	M2	MOJONES
	8.1.3.1 Zona verde 3 (Z.V. 3)	4.518,05	N23.11=N23.11=N=N23.33=N623.35=N623.11=
	8.1.3.2 Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.720,83	N623.37=N23.28=N623.29=N23.30=N23.31=N623.27
	8.1.3.3 Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.345,31	N23.34=N23.33=N623.33=N623.32=N23.34
	8.1.3.4 Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91	N23.35=N23.37=N623.1=N623.13=N623.36
	8.1.3 Cesión del 50% restante	M2	MOJONES
	8.1.4.1 Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90	N621.89=N21.85=N621.81=N621.84=N621.89
	8.1.4.2 Zona verde 6 (Z.V. 6)	8.538,77	N623.57=N623.28=N623.30=N623.4=N623.4=N623.37
	8.1.4.3 Alameda 1	3.206,66	N623.8=N623.8=N623.48=N623.47=N623.8=N623.8
	8.1.4.3 Alameda 2	3.678,81	N623.19=N623.20=N623.4=N623.4=N623.19=N623.19
	8.1.4.4 Alameda 3	3.695,38	N623.21=N623.44=N623.45=N623.23=N623.21
	8.1.4.5 Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,75	N623.38=N623.33=N623.37=N=N621.36=N623.39=
	8.2 Cesión Equipamiento Público	M2	MOJONES
	8.2.1 Área Útil No VIS Propuesta	12.981,04	N621.75=N625.1=N=N625.1=N=N623.1=N=N623.33=N623.34=N623.73=N625.73=
	11.1.2 MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04	N23.11=N=N23.11=N623.33=N623.36=N623.11=
	11.1.3 MZ 2 - Vivienda No VIS	6.678,81	N23.=N23.=N=N23.46=N23.54=N23.53=N623.10
	11.1.4 MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98	N23.8=N23.1=N623.64=N23.63=N23.8=N623.8=
	11.1.5 DMZ 1 - Uso multiple	31.510,98	N23.65=N23.65=N623.16=N623.16=N623.17=N623.61=N623.63=N623.60
	11.2 VIS Propuesta Area Útil	M2	MOJONES
	11.2.1 MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43	N23.38=N23.38=N621.27=N621.15=N621.13=N623.13=N623.36
	11.2.2 MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19	N23.57=N623.57=N623.16=N623.14=N623.57
	11.2.3 MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71	N23.23=N23.23=N623.87=N623.49=N623.22
	11.3 VIP Propuesta Area Útil	M2	MOJONES
	11.3.1 MZ 7 - Vivienda VIP	13.000,00	N23.18=N23.18=N23.=N623.=N623.70=N623.=N623.=N623.18
	11.3.2 MZ 8 - Vivienda VIP	13.000,00	N23.=N623.=N623.=N623.=N623.=N623.20

NOTA: Los mojones se pueden identificar en la plancha 1 de 5 Plano Urbanistico No. CU4U381/4-00

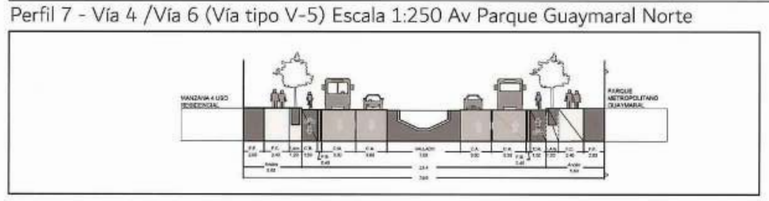
CUADRO EDIFICABILIDAD ETAPA 1

ITEM		ÁREA ÚTIL M2	ÁREA NETA M2	Indice de Ocupación 0,80 (AU)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU) Basico 0,20	Maximo		Adicional	
MZ 2	Vivienda No VIS	12.981,04	25.191,96	10.384,83	5.038,39	2,20	50.383,92	2,00	45.345,53
					649,05	0,03	649,05	-	-
MZ 5	Vivienda VIS	8.408,43	16.318,01	6.726,74	3.263,60	2,20	35.899,62	2,00	32.636,02
					420,42	0,03	420,42	-	-
MZ 6	Vivienda VIS	8.985,19	17.437,32	7.188,15	3.487,46	2,20	38.362,10	2,00	34.874,64
					449,26	0,03	449,26	-	-
MZ 7	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
					390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 8	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
					390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 9	Vivienda VIS	10.717,71	20.799,57	8.574,17	4.159,91	2,00	45.759,05	2,00	41.599,14
					535,89	0,03	535,89	-	-
TOTAL ETAPA 1		67.092,37	130.204,38	53.673,90	28.875,49		238.834,09		

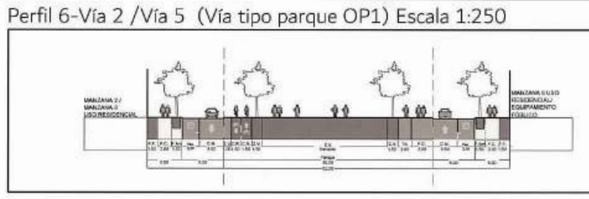
CUADRO URAS HABILITADAS PARA LA ETAPA 1

	ITEM	ÁREA NETA	Basico 0,20	Indice de Construcción Adicional	RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS RANGO	URA	EXIGENCIA M2 adicionales	ÁREA GENERADORA INDICE	M2 ADICIONALES	URAS
ETAPA 1										
MZ 2	Vivienda No VIS	25.191,96	5.038,39	45.345,53	1	1,00	0,67	30.230,35	25.191,96	37.599,94
					0,20 A 1,19					
					2	1,00	1,00	40.307,14	10.076,78	10.076,78
					1,20 A 1,59					
					3	1,00	5,00	50.383,92	10.076,78	2.015,36
					A partir de 1,60					
TOTAL ETAPA 1		25.191,96	5.038,39	45.345,53				120.921,41	45.345,53	49.692,08

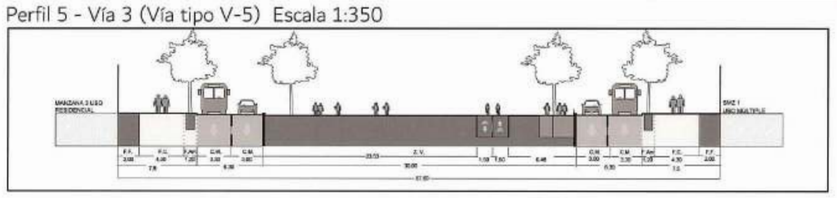
Perfil 7 - Vía 4 /Vía 6 (Vía tipo V-5) Escala 1:250 Av Parque Guaymaral Norte



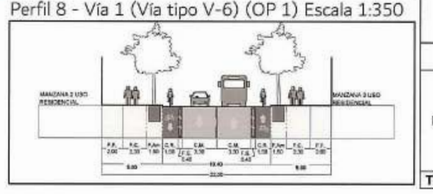
Perfil 6-Vía 2 /Vía 5 (Vía tipo parque OP1) Escala 1:250



Perfil 5 - Vía 3 (Vía tipo V-5) Escala 1:350



Perfil 8 - Vía 1 (Vía tipo V-6) (OP 1) Escala 1:350



URBANIZACION:

URBANIZACIÓN MAVAIA ETAPA 1

LOCALIDAD USAQUEN

CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. NIT. 830.204.930–3

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
FIRMA:
CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
CC 13.835.500 de Bucaramanga

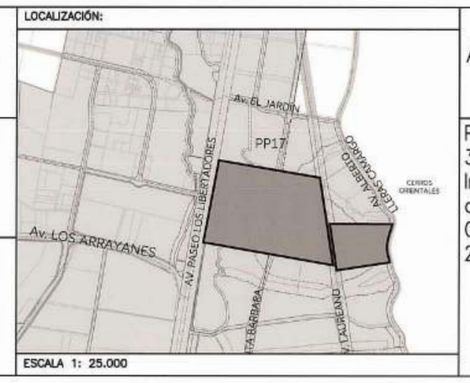
ARQ. RESPONSABLE:
FIRMA:
CATALINA PARRA ROJAS
MAT. A2024200-0241620

PLAN GENERAL URBANISTICO

PLANCHA No. 3/5

ESCALA: 1: 2000

LOCALIZACIÓN:



ESCALA 1: 25.000

ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

Plan Parcial No 15 Mazda Mavaia Decreto 350 del 30 de Diciembre de 2020
Incorporación Cartografica oficios No. 2017EE55123 del 20 de Nov de 2017, 2017EE47213 del 04 de Oct de 2017, 2019EE68393 del 28 de Nov de 2019 y 2019EE67332 del 26 de Nov de 2019.

ACTUACIONES POSTERIORES

BOGOTA D.C.
APROBACIÓN CURADURIA URBANA

CURADOR URBANO
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO No. 4

ARQUITECTA:
MARÍA TERESA LAGOS CUERVO
A2842012-1010438110

INGENIERO:
CESAR AUGUSTO MONTOYA GARCIA
MP 2502-29764 CND

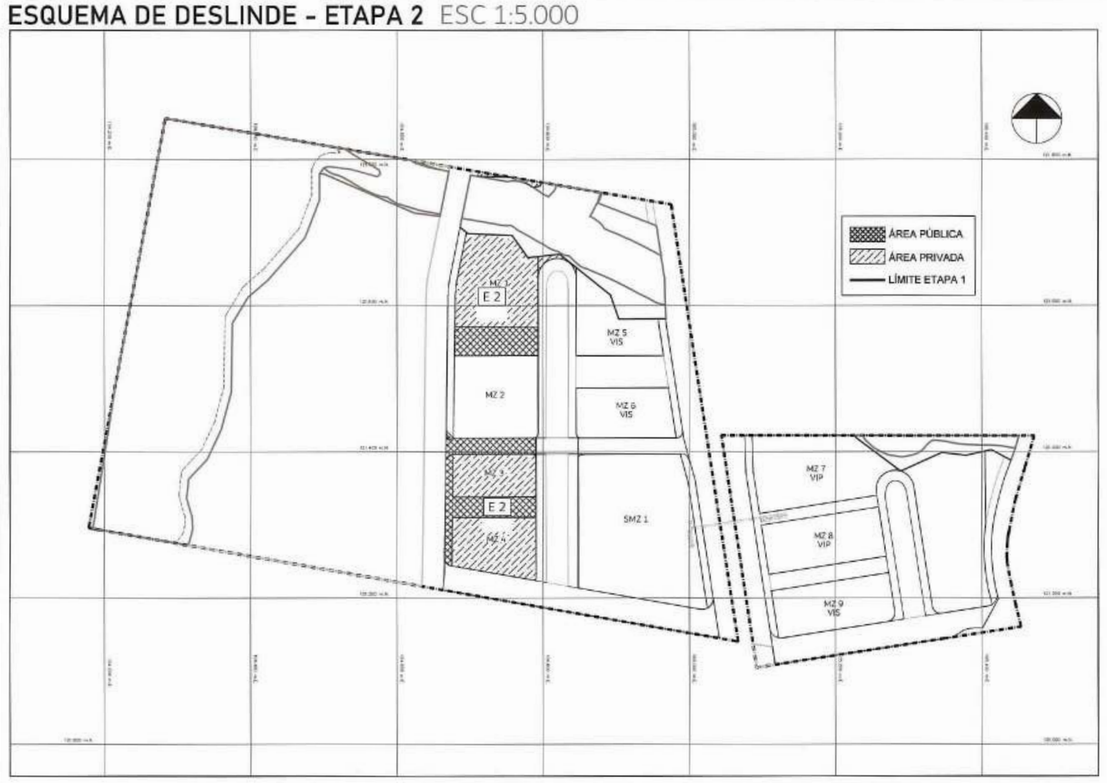
RADICACIÓN No. 11001-4-21-1720
RESOLUCION No. 11001-4-22-0865
FECHA: 08 de Junio de 2022

PLANO No. CU4U381/4-02

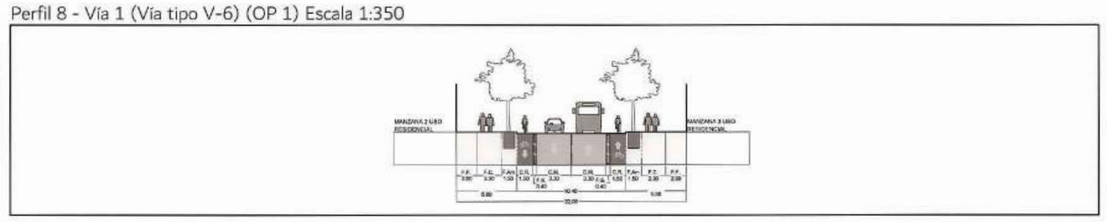
URBANISMO ETAPA 2 ESC 1:1.250



ESQUEMA DE DESLINDE - ETAPA 2 ESC 1:5.000



Perfil 8 - Vía 1 (Vía tipo V-6) (OP 1) Escala 1:350



CUADRO DE ÁREAS ETAPA 2

		ITEM	Etapa 2 M2	%
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA PRORRATEADA POR ETAPA	**127.448,62**	
	1.1	**ÁREA BRUTA**	**40.431,95**	
	2	PREDIO 1 50N-353000	**40.431,95**	
	3	PREDIO 2 50N 300185	0,00	
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	**ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)**	**55.243,49**	
	6.1	**Control Ambiental (C.A.)**	**1.484,66**	**11,26%**
	6.3	C.A. 3 (Reserva Av. Santa Barbara)	1.484,66	100,00%
	7	**ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES**		
	8	**CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**		
	8.1	**Cesión Parques Públicos**	**13.070,02**	**32,93%**
	8.1.3	**Cesión mínima 50% (En un solo globo)**	**9.863,36**	**44,86%**
	8.1.3.1	Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05	
	8.1.3.3	Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31	
	8.1.4	**Cesión del 50% restante**	**3.206,66**	
	8.1.3.5	Alameda 1	3.206,66	
	8.2	**Cesión Equipamiento Público**	-	-
	9	**Malla Vial Local**	**2.750,91**	**5,96%**
	9.3	Vía 1 - (Tipo V-6)	2.750,91	
OTRAS CESIONES	10	**Cesiones públicas adicionales al 17%***	**673,81**	**0,29%**
	10.1	Zona verde adicional 1 (Z.V.A. 1) colindante a ZMPA	147,12	
	10.2	Zona verde adicional 2 (Z.V.A. 2) colindante a ZMPA	173,99	
	10.3	Zona verde adicional 3 (Z.V.A. 3) colindante a ZMPA	336,98	
	10.4	Zona verde adicional 4 (Z.V.A. 4) aislamiento vallado primario	15,72	
	11	**TOTAL CESIONES PÚBLICAS** (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales	**17.979,40**	**16,87%**
ÁREA ÚTIL	11	**ÁREA ÚTIL**	**28.466,14**	**22,21%**
	11.1	**Área Útil No VIS Propuesta**	**28.466,14**	**100,00%**
	11.1.1	MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35	45,66%
	11.1.3	MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81	23,46%
	11.1.4	MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98	30,88%

		ITEM	Etapa 2	%
OBLI URB ETAPA 2		**ANU para el calculo de cesiones asociada a la etapa (m2)**	**51.850,08**	22,21%
		Obligación Cesiones Parques Públicos	8.814,51	17,00%
		Obligación Cesiones Equipamento	4.148,01	8,00%
		Propuesta Cesiones Parques Públicos	**13.070,02**	25,21%
		Obligación VIS	5.693,23	20,00%
		Obligación VIP	5.693,23	20,00%
		Obligación Area Util Comecio	1.423,31	-

CUADRO DE MOJONES ETAPA 2

ÁREA NETA URBANIZABLE	6.1 Control Ambiental (C.A.)	M2	MOJONES
	6.3 C.A. 3 (Reserva Av. Santa Barbara)	1.484,66	MZ3.6/MZ3.5/MZ3.9/MZ3.9a/MZ3.9b/MZ3.10/MZ3.6
	8.1.3 Cesión mínima 50% (En un solo globo)	M2	MOJONES
	8.1.3.1 Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05	MZ3.11a/MZ3.11b/MZ3.25/MZ3.26/MZ3.11a
	8.1.3 Cesión del 50% restante	M2	MOJONES
	8.1.3.5 Alameda 1	3.206,66	MZ3.9a/MZ3.9b/MZ3.46/MZ3.47/MZ3.9a
	8.1.3 Malla Vial Local	M2	MOJONES
	9.3 Vía 1 - (Tipo V-6)	2.750,91	MZ3.7/MZ3.11/MZ3.55/MZ3.27/MZ3.31/MZ3.58/MZ3.16/MZ3.1/MZ1.83/MZ3.2/MZ3.16/MZ3.59/MZ3.33/MZ3.32/MZ3.53/MZ3.10/MZ3.6/MZ3.7
	10 Cesiones públicas adicionales al 17%*	M2	MOJONES
	10.2 Zona verde adicional 1 (Z.V.A. 1) colindante a ZMPA	147,12	MZ1.56a/MZ1.47a/MZ1.55/MZ1.56a
	10.3 Zona verde adicional 2 (Z.V.A. 2) colindante a ZMPA	173,99	MZ1.57/MZ1.58/MZ1.44/MZ1.45/MZ1.57
	10.4 Zona verde adicional 3 (Z.V.A. 3) colindante a ZMPA	336,98	MZ3.63/MZ3.65/MZ3.71/MZ3.66/MZ1.77a/MZ1.76/MZ2.63
	10.5 Zona verde adicional 4 (Z.V.A. 4) aislamiento vallado primario	15,72	MZ3.79/MZ3.69/MZ2.41/MZ3.51/MZ3.52/MZ3.70
ÁREA ÚTIL	11.1 Área Útil No VIS Propuesta	M2	MOJONES
	11.1.1 MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35	MZ1.73a/MZ3.11d/MZ3.11c/MZ3.11b/MZ3.25/MZ3.65/MZ3.63/MZ1.75/MZ1.74/MZ1.73/MZ1.73a
	11.1.3 MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81	MZ3.10/MZ3.9b/MZ3.46/MZ3.54/MZ3.53/MZ3.10
	11.1.4 MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98	MZ3.9a/MZ3.9/MZ3.64/MZ3.63/MZ3.47/MZ3.9a

NOTA: Los mojones se pueden identificar en la plancha 1 de 5 Plano Urbanistico No. CU4U381/4-00

CUADRO EDIFICABILIDAD ETAPA 2

	ITEM	ÁREA ÚTIL M2	ÁREA NETA M2	Indice de Ocupación 0,80 (AU)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU) Basico 0,20	Maximo		Adicional	
MZ 1	Vivienda No VIS	12.997,35	25.223,61	10.397,88	5.044,72	2,20	50.447,23	2,00	45.402,51
					649,87	0,03	649,87	-	-
MZ 3	Vivienda No VIS	6.678,81	12.961,39	5.343,05	2.592,28	2,20	25.992,78	2,00	23.400,50
					333,94	0,03	333,94	-	-
MZ 4	Vivienda No VIS	8.789,98	17.058,48	7.031,98	3.411,70	2,20	34.116,97	2,00	30.705,27
					439,50	0,03	439,50	-	-
TOTAL ETAPA 2		28.466,14	55.243,48	22.772,91	12.472,00	111.980,29			

CUADRO URAS HABILITADAS PARA LA ETAPA 2

	ITEM	ÁREA NETA	Basico 0,20	Indice de Construcción Adicional	RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS: RANGO	URA	M2 adicionales	EXIGENCIA: ÁREA GENERADORA INDICE	EXIGENCIA: M2 ADICIONALES	URAS
ETAPA 2										
MZ 1	Vivienda No VIS	25.223,61	5.044,72	45.402,51	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	30.268,34	25.223,62	37.847,19
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.357,79	10.089,45	10.089,45
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	50.447,23	10.089,44	2.017,89
TOTAL MANZANA 1										49.754,52
MZ 3	Vivienda No VIS	12.961,39	2.592,28	23.330,50	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	15.553,67	12.961,39	19.345,36
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	20.738,23	5.184,56	5.184,56
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	25.922,78	5.184,55	1.036,91
TOTAL MANZANA 3										25.566,83
MZ 4	Vivienda No VIS	17.058,48	3.411,70	30.705,27	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	20.470,18	17.058,48	25.460,42
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	27.293,57	6.823,39	6.823,39
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	34.116,97	6.823,40	1.364,68
TOTAL MANZANA 4										33.648,49
TOTAL ETAPA 2		55.243,48	11.048,70	99.438,28				265.168,75	99.438,28	108.969,85

URBANIZACION:

URBANIZACIÓN MAVAIA ETAPA 2

LOCALIDAD USAQUEN

CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT. 830.204.930-3

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
FIRMA: CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
CC 13.835.500 de Bucaramanga

Urbanizador Responsable
Leonardo Lemus Moreno
M.P. 25202-44167 CND

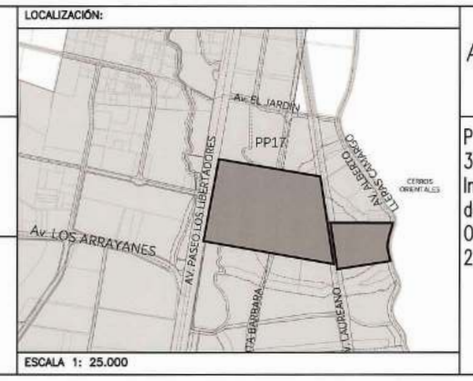
ARQ. RESPONSABLE:
FIRMA: CATALINA PARRA ROJAS
MAT. A25240200-52416525

PLAN GENERAL URBANISTICO

PLANCHA No. 4/5

ESCALA: 1: 2000

LOCALIZACIÓN:



ESCALA 1: 25.000

ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

Plan Parcial No 15 Mazda Mavaia Decreto 350 del 30 de Diciembre de 2020
Incorporación Cartografica oficios No. 2017EE55123 del 20 de Nov de 2017, 2017EE47213 del 04 de Oct de 2017, 2019EE68393 del 28 de Nov de 2019 y 2019EE67332 del 26 de Nov de 2019.

ACTUACIONES POSTERIORES

BOGOTA D.C.
APROBACION CURADURIA URBANA
CURADOR URBANO 4
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO GASTOR
CURADOR URBANO No. 4

ARQUITECTA:
MARÍA TERESA LAGOS QUERVO
A2534212-1018438110

INGENIERO:
CESAR AUGUSTO MONTOYA GARCIA
MP 2003-297614 CND

RADICACIÓN No. 11001-4-21-1720
RESOLUCION No. 11001-4-22-0865
FECHA: 08 de Junio de 2022

PLANO No.
CU4U381/4-03

URBANISMO ETAPA 3 ESC 1:1.250



ESQUEMA DE DESLINDE - ETAPA 3 ESC 1:5.000

Perfil 8 - Vía 1 (Vía tipo V-6) (OP 1) Escala 1:250

CUADRO DE ÁREAS ETAPA 3

		ITEM	Etapa 3 M2	%
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA PRORRATEADA POR ETAPA	141.080,98	
	1.1	ÁREA BRUTA	36.867,99	100,00%
	2	PREDIO 1 50N-353000	36.867,99	100,00%
	3	PREDIO 2 50N 300185	0,00	
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	61.152,51	24,80%
	6.1	Control Ambiental (C.A.)	2.074,64	15,73%
	6.6	C.A. 6 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.074,64	100,00%
	7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES		
	8	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS		
	8.1	Cesión Parques Públicos	-	-
	8.1.3	Cesión mínima 50% (En un solo globo)	-	-
	8.1.4	Cesión del 50% restante	-	-
	8.1.4.5	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	-	-
	8.2	Cesión Equipamiento Público	-	-
	9	Malla Vial Local	3.269,57	7,08%
	9.1	Vía 1 - (Tipo V-6)	3.269,57	
	11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales	5.344,21	4,47%
ÁREA ÚTIL	11	ÁREA ÚTIL	31.510,98	24,59%
	11.1	Área Útil No VIS Propuesta	31.510,98	100,00%
	11.1.5	SMZ 1 - Uso múltiple	31.510,98	100,00%

OBLIGACIONES	ITEM	Etapa 3	%
	ANU para el calculo de cesiones asociada a la etapa (m2)	57.396,14	24,59%
	Obligación Cesiones Parques Públicos	9.757,34	17,00%
	Obligación Cesiones Equipamento	4.591,69	8,00%
	Obligación VIS	6.302,20	20,00%
	Obligación Area Util Comecio Vecinal SMZ 1	1.575,55	-

CUADRO DE MOJONES ETAPA 3

ÁREA NETA URBANIZABLE	6.1	Control Ambiental (C.A.)	M2	MOJONES
	6.6	C.A. 6 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.074,64	MZ3.17/MZ3.3/MZ1.84/MZ3.2/MZ3.16/MZ3.16a/MZ3.17
	8.1.3	Cesión del 50% restante	M2	MOJONES
	8.1.4.5	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73	MZ2.38a/MZ3.23/MZ2.37a/MZ2.38/MZ2.38a
	8.1.3	Malla Vial Local	M2	MOJONES
	9.1	Vía 1 - (Tipo V-6)	3.269,57	MZ3.7/MZ3.11/MZ3.55/MZ3.27/MZ3.31/MZ3.58/MZ3.15/MZ3.1/MZ1.83/MZ3.2/MZ3.23.16/MZ3.59/MZ3.33/MZ3.32/MZ3.53/MZ3.10/MZ3.6/MZ3.7
	11.1	Área Útil No VIS Propuesta	M2	MOJONES
	11.1.5	SMZ 1 - Uso múltiple	31.510,98	MZ3.60/MZ3.59/MZ3.16/MZ3.16/MZ3.17/MZ3.17a/MZ3.62/MZ3.61/MZ3.60

NOTA: Los mojones se pueden identificar en la plancha 1 de 5 Plano Urbanistico No. CU4U381/4-00

CUADRO EDIFICABILIDAD ETAPA 3

	ITEM	ÁREA ÚTIL M2	ÁREA NETA M2	Indice de Ocupación 0,80 (AU)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU) Basico 0,20	Maximo		Adicional	
SMZ 1	Uso múltiple	31.510,98	61.152,51	25.208,78	12.230,50	0,96	58.651,53	0,76	46.331,03
TOTAL ETAPA 3		31.510,98	61.152,51	25.208,78	12.230,50		58.651,53		46.331,03

CUADRO URAS HABILITADAS PARA LA ETAPA 3

	ITEM	ÁREA NETA	Basico 0,20	Indice de Construcción Adicional	RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS: RANGO	URA	M2 adicionales	EXIGENCIA: ÁREA GENERADORA INDICE	EXIGENCIA: M2 ADICIONALES	URAS
ETAPA 3										
SMZ 1	Uso múltiple	61.152,51	12.230,51	46.331,03	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	58.561,535	46.331,03	69.150,79
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	-	-	-
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	-	-	-
TOTAL ETAPA 3		61.152,51	12.230,51	46.331,03				58.561,64	46.331,03	69.150,79

URBANIZACION:

URBANIZACIÓN MAVAIA ETAPA 3

LOCALIDAD USAQUEN

CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. NIT. 830.204.930-3

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
FIRMA: CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
CC 13.835.500 de Bucaramanga

Urbanizador responsable
Leandro Lemos Moreno
M.P. [25202-44767 CND

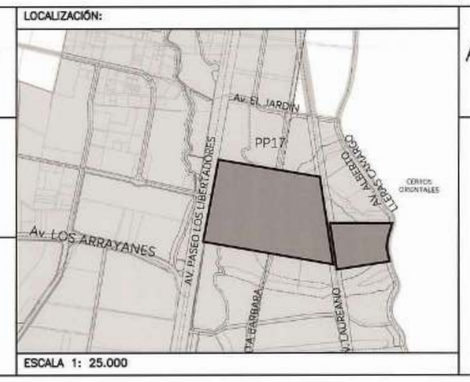
ARQ. RESPONSABLE:
FIRMA: CATALINA PARRA ROJAS
MAT. A2524200-02418025

PLAN GENERAL URBANISTICO

PLANCHA No. 5/5

ESCALA: 1: 2000

LOCALIZACIÓN:



ESCALA 1: 25.000

ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

Plan Parcial No 15 Mazda Mavaia Decreto 350 del 30 de Diciembre de 2020
Incorporación Cartografica oficios No. 2017EE55123 del 20 de Nov de 2017, 2017EE47213 del 04 de Oct de 2017, 2019EE68393 del 28 de Nov de 2019 y 2019EE67332 del 26 de Nov de 2019.

ACTUACIONES POSTERIORES

BOGOTA D.C.
APROBACION CURADURIA URBANA
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO No. 4

ARQUITECTA: MARÍA TERESA LAGOS CUERVO A2524212-1018438110

INGENIERO: CESAR AUGUSTO MONTOYA GARCIA MP 2502-207104 CND

RADICACIÓN No. 11001-4-21-1720
RESOLUCION No. 11001-4-22-0865
FECHA: 08 de Junio de 2022

PLANO No. CU4U381/4-04

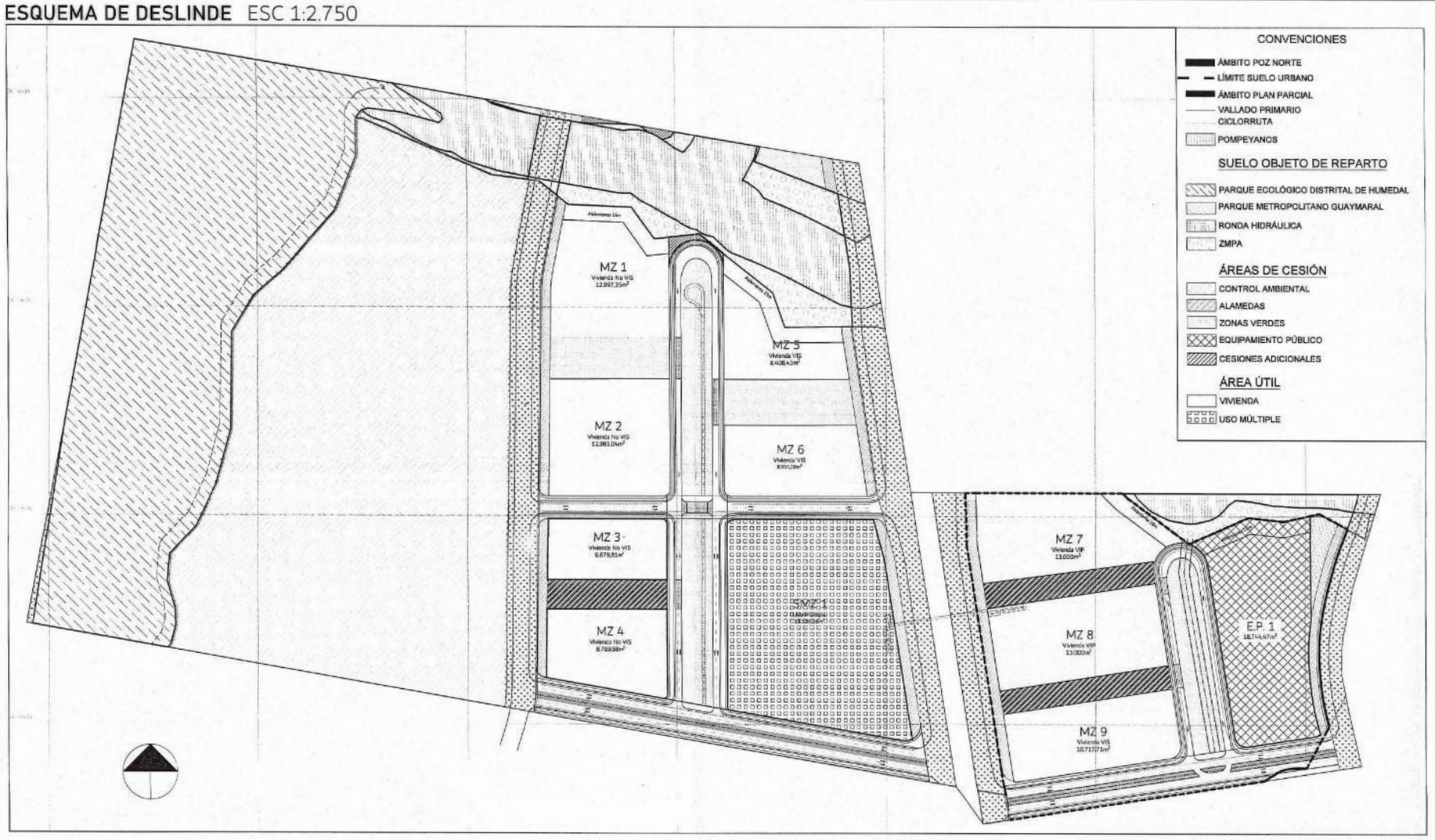
PLAN GENERAL URBANISTICO ESC 1:1.500

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ITEM	PUG M2	%	Etapa 1 M2	%	Etapa 2 M2	%	Etapa 3 M2	%
AREA BRUTA PROPIETARIOS POR ETAPA:	595.915,00	100,00%	360.386,00		127.446,42		107.982,58	
AREA NETA	595.915,00	100,00%	169.676,62		40.431,58		18.987,80	
CESIÓN TIPO 1 (En UTAM)	408.113,00	68,50%	84.273,77		40.431,58		18.987,80	
APROVECH. 1 (En UTAM)	187.802,00	31,50%	85.402,85		0,00		0,00	

AREA BRUTA

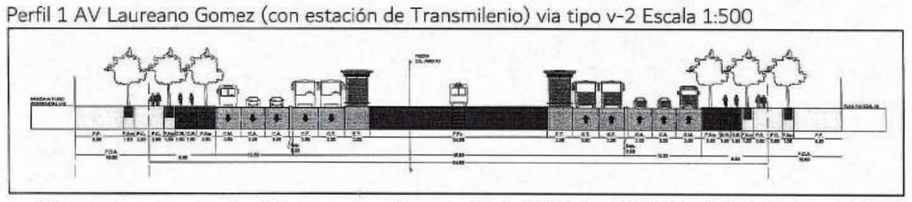
ESQUEMA DE DESLINDE ESC 1:2.750



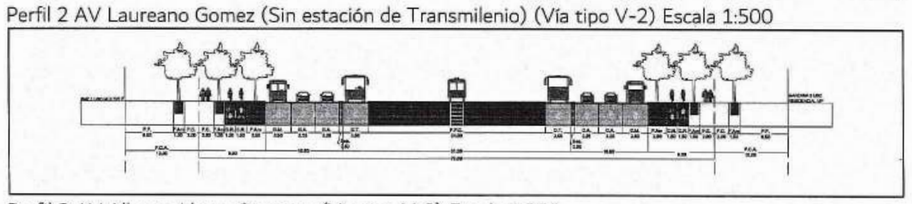
ETAPAS DE DESARROLLO ESC 1:2.750



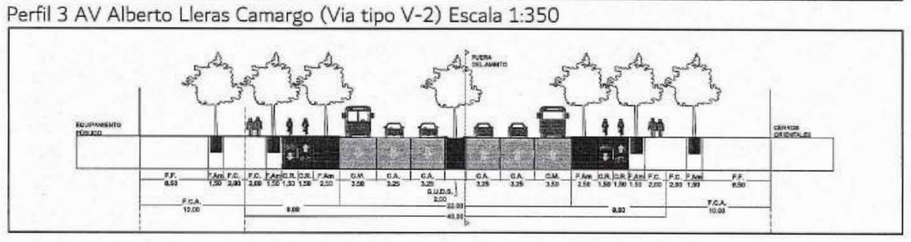
Perfil 1 AV Laureano Gomez (con estación de Transmilenio) via tipo v-2 Escala 1:500



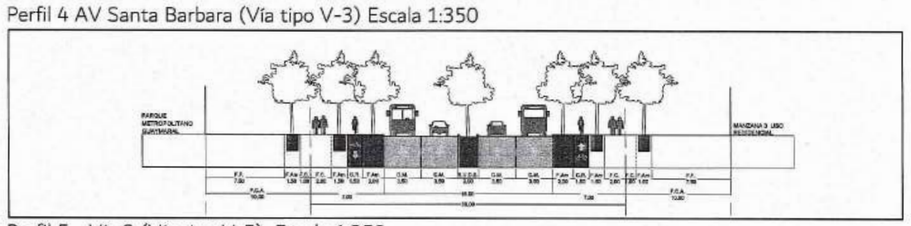
Perfil 2 AV Laureano Gomez (Sin estación de Transmilenio) (Vía tipo V-2) Escala 1:500



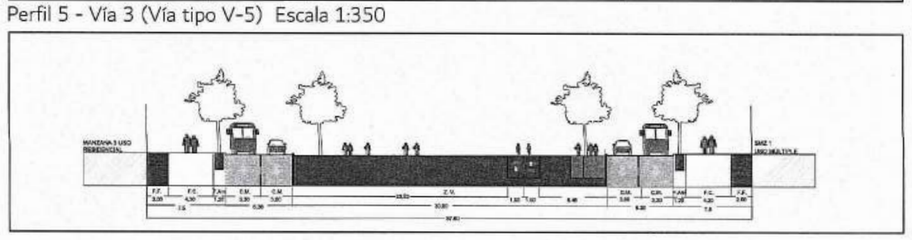
Perfil 3 AV Alberto Lleras Camargo (Via tipo V-2) Escala 1:350



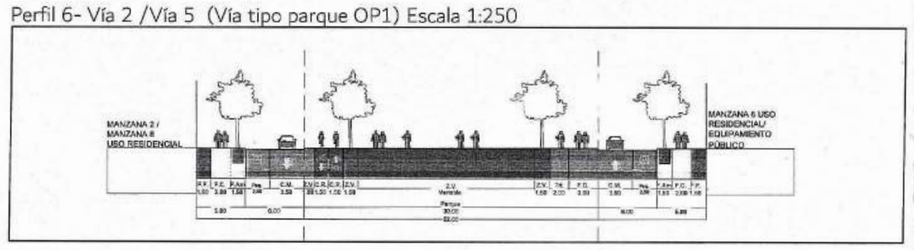
Perfil 4 AV Santa Barbara (Vía tipo V-3) Escala 1:350



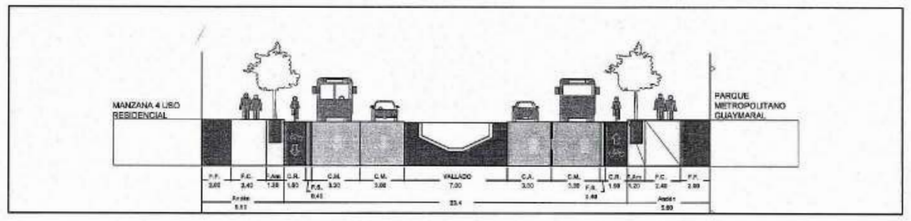
Perfil 5 - Vía 3 (Vía tipo V-5) Escala 1:350



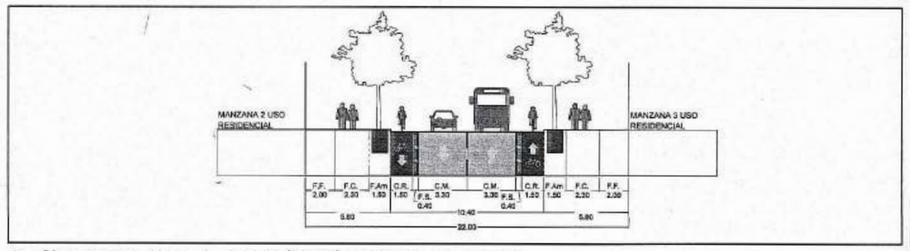
Perfil 6- Vía 2 /Vía 5 (Vía tipo parque OP1) Escala 1:250



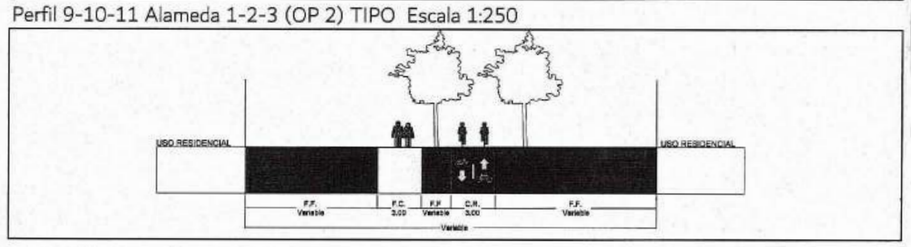
Perfil 7 - Vía 4 /Vía 6 (Vía tipo V-5) Escala 1:250 Av Parque Guaymaral Norte



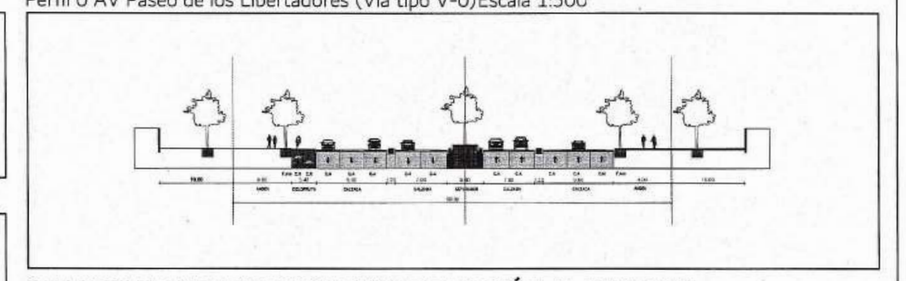
Perfil 8 - Vía 1 (Vía tipo V-6) (OP 1) Escala 1:250



Perfil 9-10-11 Alameda 1-2-3 (OP 2) TIPO Escala 1:250



Perfil 0 AV Paseo de los Libertadores (Vía tipo V-0)Escala 1:500



CUADRO DE MOJONES Y ZONAS DE CESIÓN AL DISTRITO

	1 AREA BRUTA	M2	MOJONES
	2 PREDIO 1 SIN 203003	459.315,65	N-39M23.89AE1.90N-33AE1.91N-E1.24AE1.71NE1.85AE1.90N-1NE1.92AE1.36NE1.37AE1.62N-4NE1.84AE1.69NE1.41NE1.43AE1.59NE1.57AE1.59NE1.19oNE1.55AE1.54AE1.53NE1.0N-3
	3 PREDIO 2 SIN 200183	110.830,50	N-7NE2.7NE2.65AE2.53N-5NE2.51AE2.03NE2.43N-4N-3N-2NE2.34N-1AE2.35NE2.16NE2.29NE2.19NE2.14N-5NE2.9N-7

	SUELO CARGAS GENERALES		
4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	M2	MOJONES
4.1.1	Av. Laureano Gómez Tramo 1 (V-2)	501,65	M21.64NE1.91AE1.62N-4NE1.64
4.1.2	Av. Laureano Gómez Tramo 2(V-2) (So sobrepone a ZMPA G. San Juan)	844,92	N21.61NE1.99NE1.39NE1.35NE1.62NE1.65
4.1.3	Av. Laureano Gómez Tramo 3 (V-2) (So sobrepone a Ronda G. San Juan)	1.000,23	N21.36NE1.37NE1.35NE1.35NE1.06
4.1.4	Av. Laureano Gómez Tramo 4 (V-2) (So sobrepone a ZMPA G., San Juan)	561,25	N21.87NE1.80NE1.81NE1.82NE1.36NE1.87
4.1.5	Av. Laureano Gómez Tramo 5 (V-2)	12.271,69	M21.89NE1.79NE3.1NE3.02NE3.2NE1.84NE3.31NE1.85N-1NE1.82NE1.81NM21.69
4.1.6	Av. Laureano Gómez Tramo 6 (V-2)	7.600,94	N-6NE2.84E2.5NE3.4NE2.4NE2.3NE2.5NE2.1N-5
4.1.7	Av. Santa Bárbara Tramo 1 (V-3)	194,05	M21.44NE1.32NE1.53NE1.61NM21.64
4.1.8	Av. Santa Bárbara Tramo 2 (V-3) (Se sobrepone a Ronda G. San Juan)	1.793,20	M21.82NE1.91AE1.91NE1.53NM21.82
4.1.9	Av. Santa Bárbara Tramo 3 (V-3) (Se sobrepone a ZMPA G. San Juan)	172,45	M2N.95NE1.87AE1.57AE1.73NE1.64NM21.95
4.1.10	Av. Santa Bárbara Tramo 4 (V-3)	15.142,19	M21.67AE1.66AE1.49NE1.76AE1.71AE1.86NE1.87AE3.5NE3.7NE1.80NE1.86AE1.72NE1.67eNM21.67
4.1.11	Av. Paseo Los Libertadores (V-0) (Se sobrepone a Parque Ecológico Distrital)	584,94	N-2NE1.90NE2.8NE1.91N-2
4.1.12	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 1 (V-2)	370,30	M22.36N-1NE2.34NE2.31NE2.30M22.24
4.1.13	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 2 (V-2)	370,51	M22.36NE2.37AE2.33NE2.31NM22.33
4.1.14	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 3 (V-2)	3.625,39	M22.33NE2.35NE2.37NE2.49NE2.47NE2.4NE2.4NE2.44NE2.43N-4N-4L-5L-5N-7NE2.34NM22.33
4.1.15	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 4 (V-2)	1.183,77	M22.44NE2.34NE2.33N-9NE2.51NE2.56NE2.43M22.44
	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	M2	MOJONES
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	26,17	N21.62NE1.51NE1.70NM21.62
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	219,88	M21.47AE1.49NE1.46NE1.57NE1.50NE1.47eNM21.47
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80	M21.58NE1.44NE1.43AE1.42NM21.58
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.514,64	M21.41NE1.46NE1.39NE1.55NE1.81eNE1.60NE1.55NM21.41
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	3.499,54	M21.64NE1.72NE1.73eNE1.73NE1.75NE1.77AE1.78NE1.73NE1.80AE1.97AE1.53AE1.54E1.74-3eNE1.31NE1.31AE1.33NE1.35NE1.35NE1.31NE1.31NE1.31

PLANCHA: MZ1-AR-105 | No. REV: V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando Mazuera

MVAT arquitectura

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

K 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA

MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT: 830.104.930-3

REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C. 13.835.xxx de Bucaramanga
FIRMA:

FASE: 1A

CONTIENE: EDIFICIO DE PARQUEADEROS

CONTENIDO: CORTES

NOTAS:

1. El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir con las normas sismo resistentes vigentes para las características y localización de la edificación, así como las especificaciones de los diseños arquitectónicos y estructurales aprobados en la licencia de construcción.
2. Los planos aquí relacionados son los aprobados que en acuerdo a lo permitido en el A.5.5.2 para presentarlos en una sola radicación ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
3. Los planos estructurales, memorias de cálculo y diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que asume la responsabilidad de la construcción de acuerdo con lo establecido en el Título I de la Ley 400 de 1997.
4. Cualquier modificación que se realice a los diseños arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, etc. debe ser aprobada por el diseñador responsable de la misma, antes de ejecutarse, para que sea acorde con el diseño.
5. Los diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que asume la responsabilidad de la construcción de acuerdo con lo establecido en el Título I de la Ley 400 de 1997.
6. SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de 3000 m2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V.2 de la NSR-10 (Ley 1796 de 2016).
7. En aquellos casos en que no se requiere supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 establece que el constructor tiene la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance mínimo que la Ley y el presente Reglamento requieren para los diferentes materiales estructurales y elementos estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos. Cuando la construcción de la edificación o parte de la misma se realice por medio de prefabricación o instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias y especificaciones el grado de desempeño que deben cumplir los elementos prefabricados. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo establecido en
8. LOCALIZACIÓN – La ubicación de la localización de los instrumentos sísmicos acelerógrafos en las edificaciones no responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural y/o de los responsables de las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
9. COMPRADORES
El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean calculados por el proveedor de tal forma que cumplan con la norma NSR 10 y que los respectivos planos de taller. En el evento de que debido al ratificar se varíe en el diseño estructural, el constructor debe informar al diseñador estructural.
9. Los elementos de estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. establecidos en el Diseño Estructural y que se requieren para la obra, estos deben ser revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
10. Durante la construcción de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas en combinación con el supervisor técnico
11. Las dimensiones de rejillas y zarpas/tales para elementos de acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.) deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles metálicos deben cumplir con lo especificado en los planos y deben contar con la aprobación del diseñador de tal forma que cumpla con la norma NSR-10.

CUADRO DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

Vo.Bo. / FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA: 16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO: ARQ.DAVI VILLEGAS	ESC.: 1 : 100

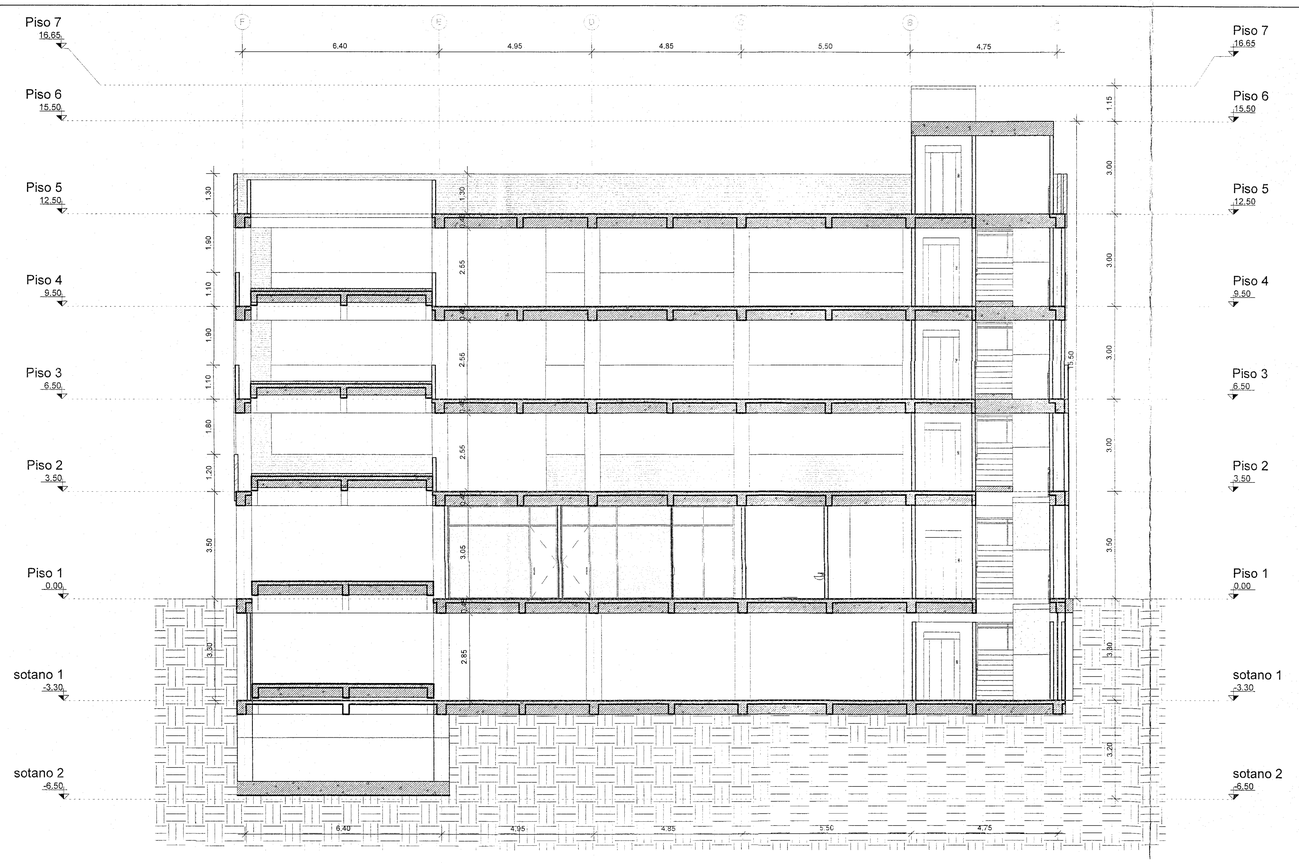
PLANCHA: MZ1-AR-105 | No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A4163201B-1020798440

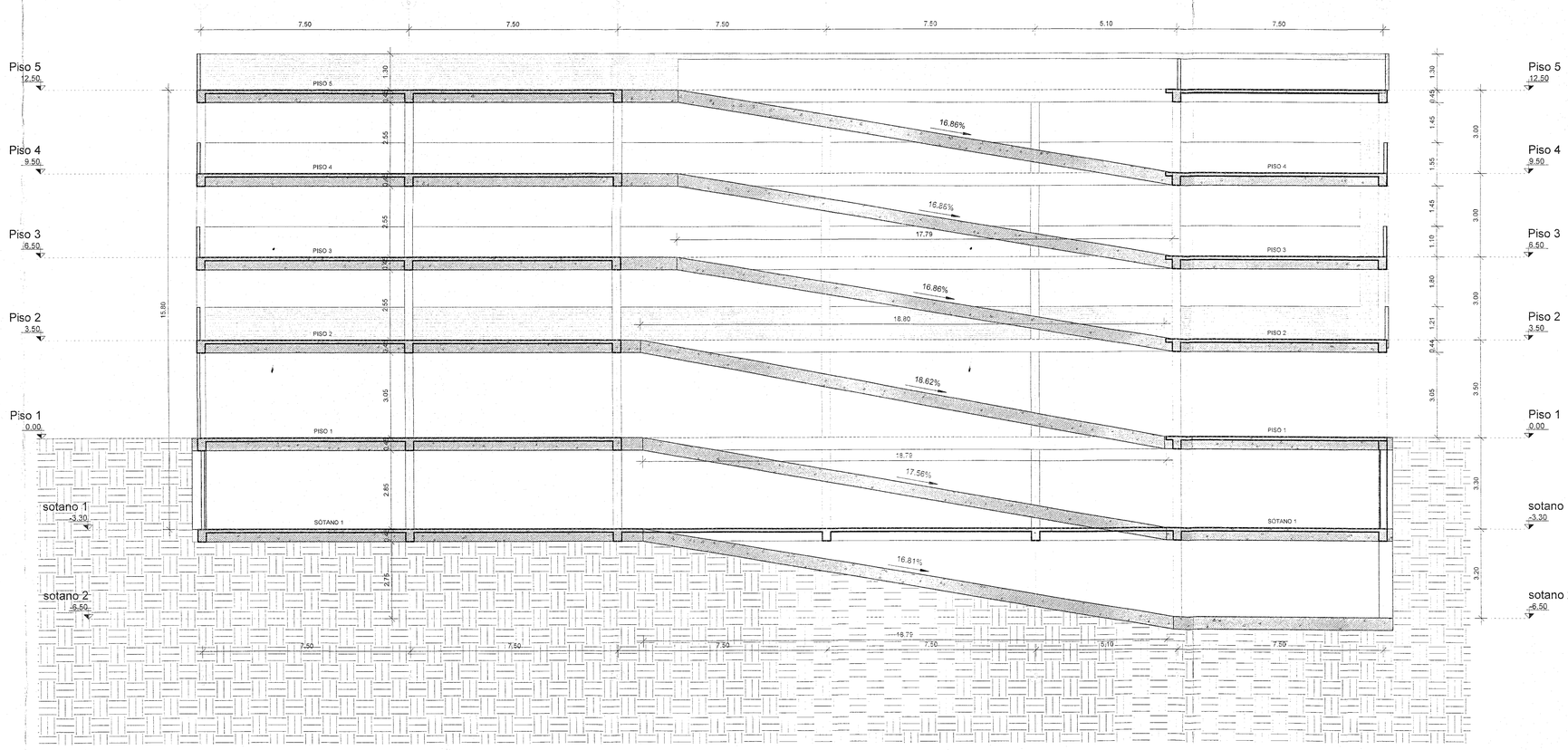
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACIÓN

Curadora Urbana E
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACIÓN

CU 52510924 -
CU 52420651 -



1 **CORTE A-A**
ESC. 1 : 100



2 **CORTE B-B**
ESC. 1 : 100

PLANCHA: MZ1-AR-106 | No. REV: V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MAT arquitectura

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSE FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
C.C.: 13.835.709 de Bucaramanga
FIRMA:

UE: 1A

TORRE: EDIFICIO DE PARQUEADEROS

CONTENIDO: FACHADAS ORIENTAL Y OCCIDENTAL

NOTAS:

10.12
3.5.5 – El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
a) Recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se alojan a lo precedido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola vez ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que solicite la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construirán de acuerdo con los diseños y especificaciones aprobados en la licencia de construcción.
3.8 – SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título 4 de la Ley 400 de 1997, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de 3000 m2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
3.8.1 – Para efectos de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 19 de la Ley 1796 de 2016, todos los constructores tienen la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance exigido por esta Ley y el presente Reglamento, requiere para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
9.3.1.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales prefabricados, tales como muros divisorios, fachadas, enchapes, cielos rasos, escaleras, rampas, barandas, etc., en sus planos, memorias o especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
11.5.5
11.5.5.3 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los instrumentos sísmicos sobre todo dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
12 – DISPOSICIONES GENERALES
12.1 – El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con los requisitos de la sección K.3.2.1 del título K de la NSR-10 y que todos los respectivos planos de taller. En el evento de que exista el cálculo se vaine en el diseño estructónico, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MAAS ARQUITECTURA.
12.2 – Todos los elementos no estructurales, tales como muros divisorios, fachadas, volumes, etc., no estén detallados en el Diseño Estructural y que se requieran para la obra, serán dados con templados y anotados durante el proceso de licitación, y en su defecto asumidos por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
12.3 constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al estudio de suelos, la forma de cimentación y el procedimiento de las juntas estructurales (sísmicas) en el cabezote en combinación con el supervisor técnico.
Todas las dimensiones de vanos y longitudes para elementos de acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, muros y elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del diseñador de tal forma que cumpla con la norma NSR-10.

CUADRO DE REVISIONES

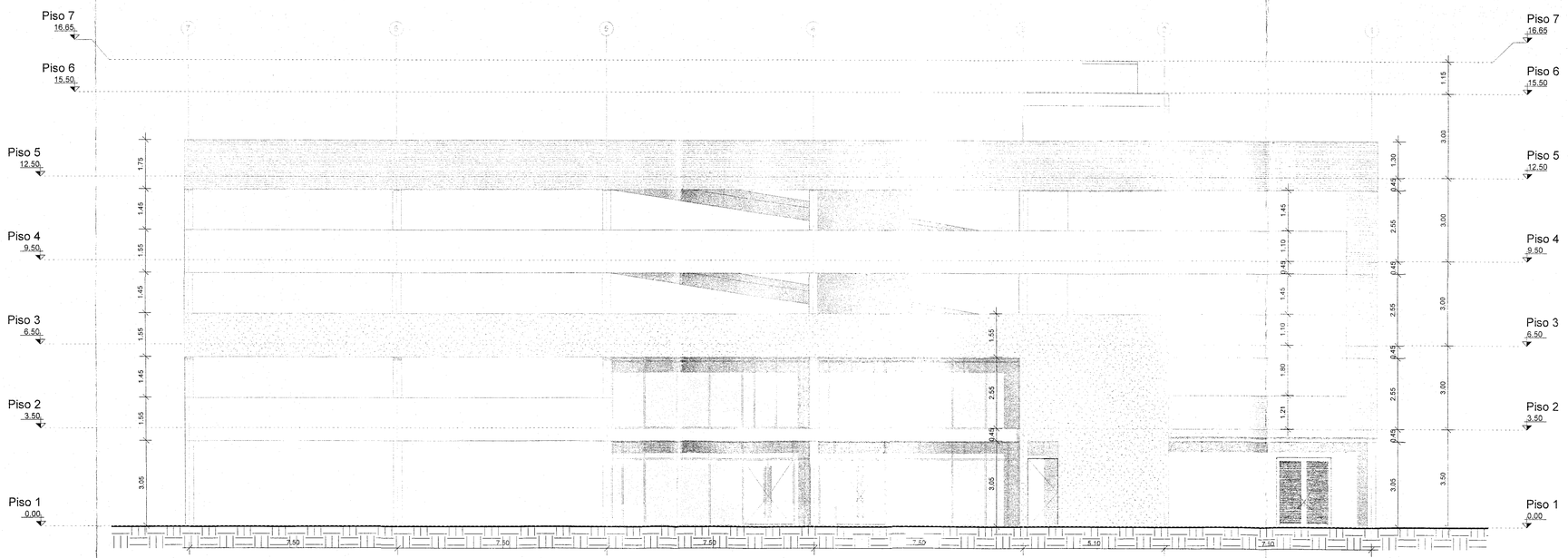
No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo. / FECHA	REVISO
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

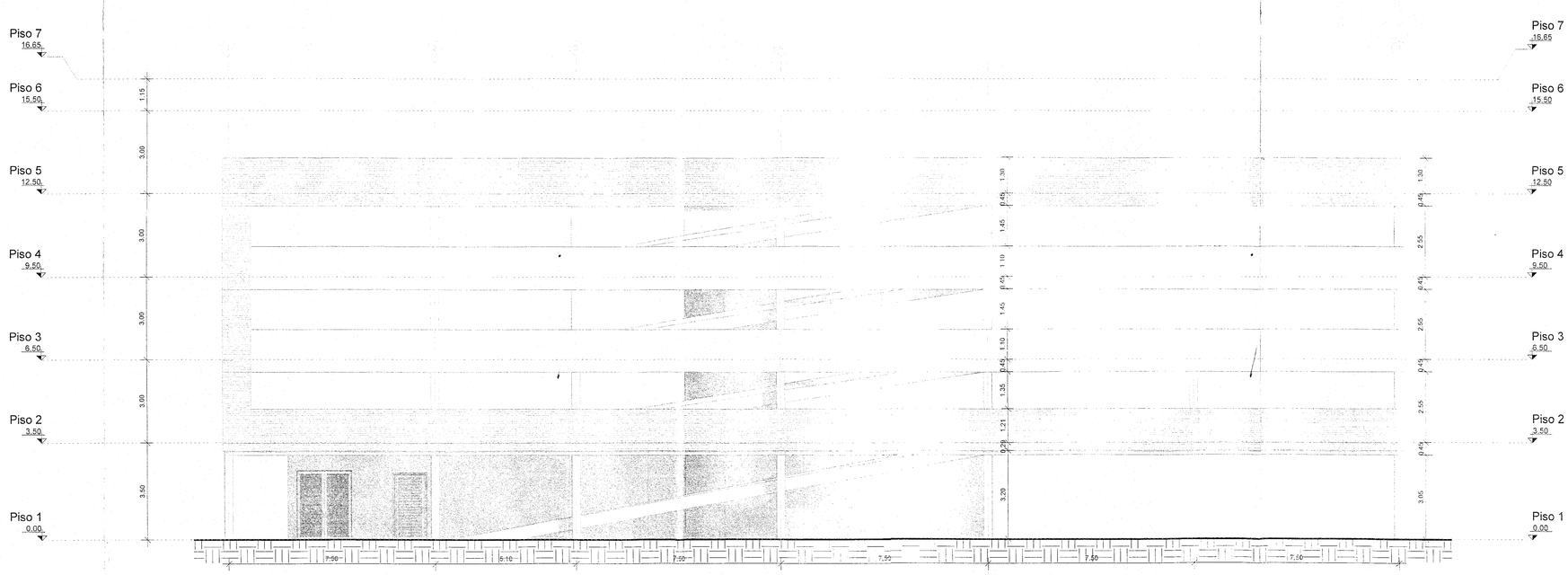
ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA:
	16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO:	ESC:
ARQ.DAVI VILLEGAS	1 : 100

PLANCHA: MZ1-AR-106 | No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A4163218-1020796440



1 **FACHADA ORIENTAL**
ESC. 1 : 100



2 **FACHADA OCCIDENTAL**
ESC. 1 : 100

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACIÓN

CU 52510924-

CU 52420651-

PLANCHA
MZ1-AR-115

No. REV
V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C: 13.835.500 de Bucaramanga
FIRMA:

UE 2
TORRE 1
CONTENIDO FACHADAS ORIENTAL Y OCCIDENTAL

NOTAS:

NSR 10
A.1.2.6.5 – El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
(a) Recibir los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de equipos que se asigan a la premisa en A.1.5.1.2 para presentarlos en una sola unidad a la interventoría o utilizarla a idonea e independiente encargada de evaluar, tramitar y expedir las licencias de construcción.
(b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que tramite la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.2.6.6 – Para edificaciones de uso público, según el título K de la Ley 400 de 1997, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de 3000 M2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
I.1.2.2 – En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 establece que el constructor responsable de la edificación debe cumplir con las normas exigidas por ante Ley y el presente Reglamento, requiere para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
A.6.3.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuya suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar el grado de desempeño que deben cumplir y el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
A.1.5.1.2
A.11.1.3 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los elementos, cuando ayuden, justifica dentro de las estipulaciones de responsabilidad del Reglamento que reposa en el expediente del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en la presente sección y en el A.11.1.4.
NOTAS GENERALES
1. El constructor o el contratista toma la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean ejecutados por el proveedor, de tal forma que cumplan con la norma NSR 10 y que traga los respectivos planos de taller. En el evento de que deseé algún cambio en el diseño arquitectónico, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MIMO ARQUITECTURA.
2. Los elementos de estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. que no estén dentro de los alcances de este diseño, deben ser contemplados y ejecutados durante el proceso de ejecución, y en su defecto ejecutados por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
3. El constructor debe realizar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al desarrollo de la obra, los posibles alcantarillados y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas en los planos de arquitectura y estructurales.
4. Todas las dimensiones de vanos y limpiños para elementos en acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, vidrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben cumplir con la aplicación del Valoración de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo. / FECHA — REVISÓ

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Mauricio Rincon Botero
MATR. PROF.: 17202-77730 CLD

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Leandro Lemus Moreno
C.C 79.271.521 de Bogotá
MATR. PROF.: 2520244707

ARQUITECTO DE PROYECTO
José Fernando Sierra Nieves
MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA:
	16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO:	ESC:
ARQ. DAVI VILLEGAS	1 : 125

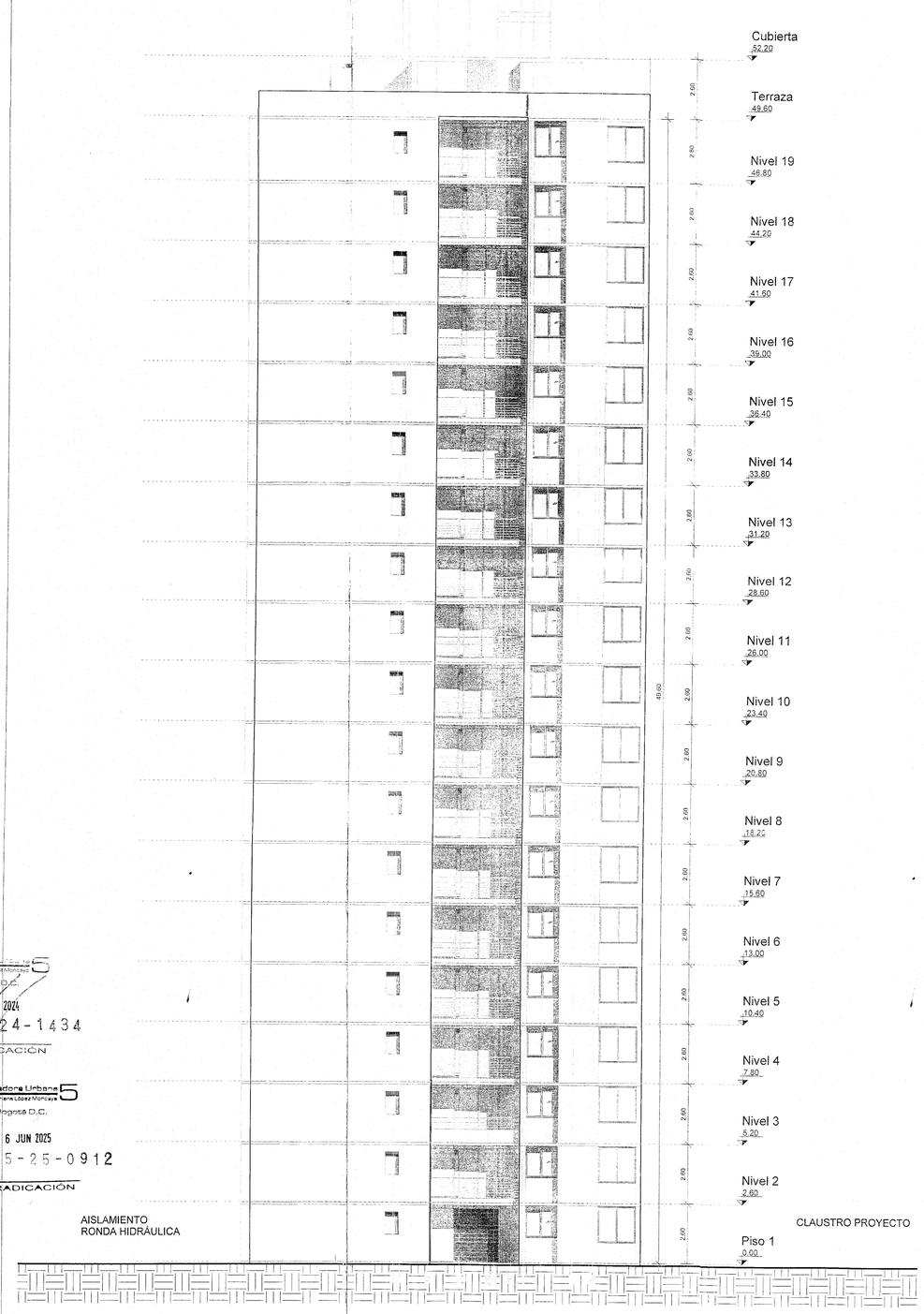
PLANCHA: MZ1-AR-115 — No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

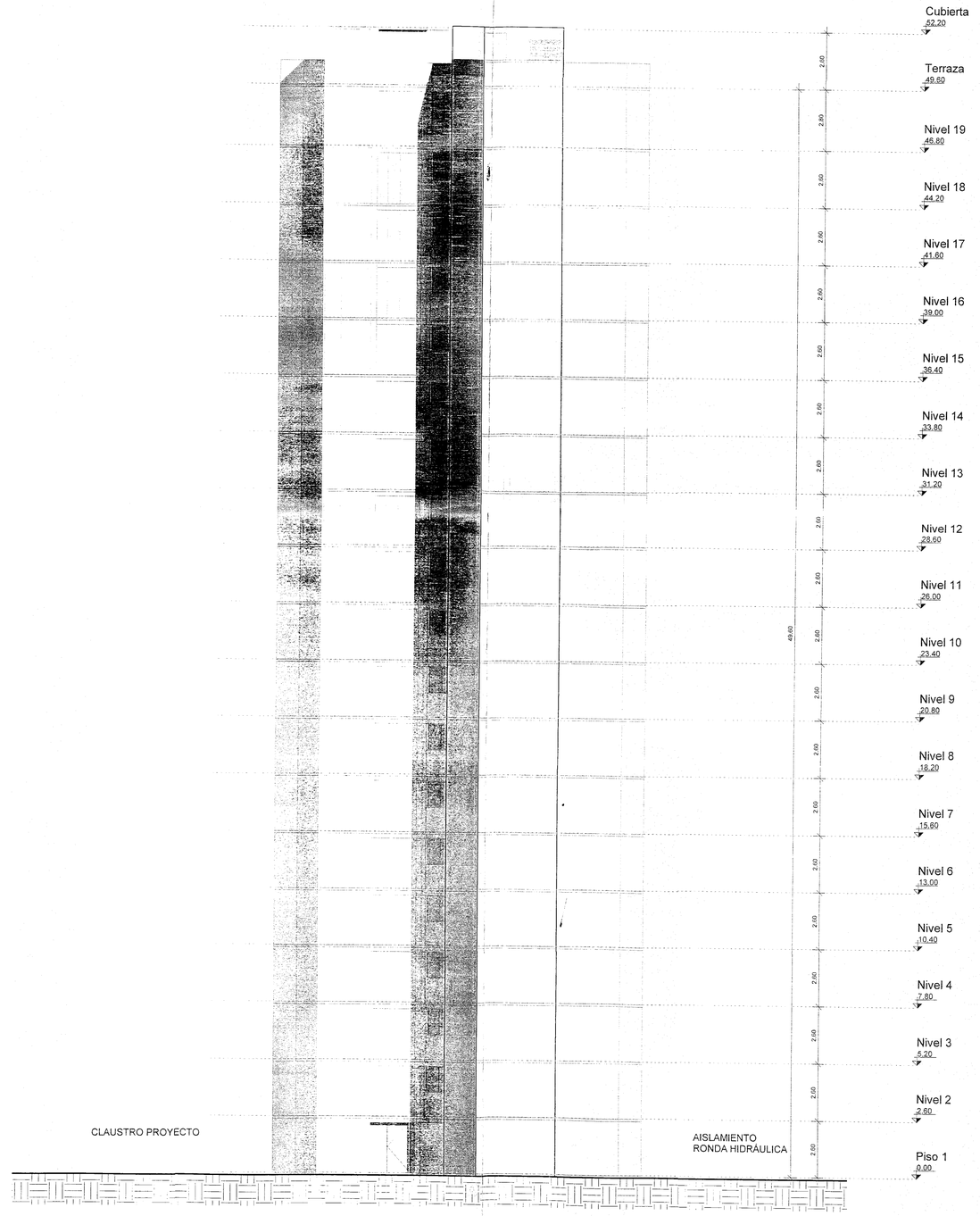
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACIÓN

CU 52510924 -
CU 5242065 1 -



FO **FACHADA OCCIDENTAL**
ESC.1 : 125



FE **FACHADA ORIENTAL**
ESC.1 : 125

PLANCHA
MZ1-AR-114

No. REV
V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSE FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
C.C: 13.835.507 de Bucaramanga
FIRMA:

UE 2

TORRE 1

CONTENIDO FACHADA SUR

NOTAS:

NSR 10
A.1.3.6.5 — El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
a) Recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de acabados que se soliciten a lo permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola radicación ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción.
b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.3.8 – SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de edificaciones cubiertas por el reglamento colombiano de construcción sismo resistente, NSR-10, deberá ser construidas, independientemente de su uso, bajo supervisión técnica indicada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
I.2.2.– En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, indica que el constructor tiene la obligación de realizar las inspecciones de calidad con el alcance mínimo que se indica en el Capítulo correspondiente de la presente norma para los diferentes sistemas o elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
A.9.3.1.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales con suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias y especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos y el constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
A.1.3.6.5.
A.11.3.– LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los instrumentos sísmicos acelero gráficos dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural de acuerdo con lo establecido en las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
COTAS GENERALES
El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con los planos de diseño arquitectónico y de que cumplan con todas las respectivas plantas de cotas. En el evento de que exista alguna variación se debe informar al diseño arquitectónico.
El hay elementos en estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. que no estan plantiados en el Diseño Estructural y que se requieran para lo sitio, estos deben ser informados al diseñador estructural para su aprobación y el constructor debe informar al constructor de la obra, revisado y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al desarrollo de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas por el calculista en coordinación con el supervisor técnico.
Los diseños de los diferentes elementos no estructurales de acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificados en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, vidrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del diseñador de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

No.	FECHA	DESCRIPCION
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Vo.Bo. / FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:

FECHA DE PLANCHA: 16/08/2024

AUTOR DEL DIBUJO: ARQ. DAVI VILLEGAS

ESC: 1 : 125

PLANCHA: MZ1-AR-114

No. REV. V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25 1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
Nº RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
Nº RADICACIÓN

CU 52420651 - CU 525109244



FACHADA SUR

ESC.1 : 125

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

PLANCHA	No. REV
MZ1-AR-112	V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera
MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO.

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C: 13.835.500 de Bucaramanga
FIRMA:

UE	2
TORRE	1
CONTENIDO	CORTE TRANSVERSALES 1 Y 2

NOTAS:

VSR 10
A.1.2.6.- El constructor jurara suscribir la licencia de construccion dado:
A.1.2.6.1.- Que los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de soporte que se asigna a lo permitido en A.1.5.1.2. para presentarlos en una sola carpeta ante la Curaduria u oficina o dependencias encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
A.1.2.6.2.- Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que se hace responsable de los mismos, asi que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.3.9.- SUPERVISIÓN TÉCNICA.- De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de edificaciones que requieran supervisión técnica, deberán contar, durante el proceso de construcción, independientemente de su clase, sobre contratar a una supervisor técnico, en relación de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
1.3.2.- En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, indica que el constructor tiene la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance mínimo establecido en el presente reglamento, para los materiales, elementos, componentes y sistemas no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
A.9.3.1.1.- En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuyo suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias y especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los mismos y el constructor suscribe la licencia de construcción debe cumplir tambien en estos casos lo indicado en
A.1.3.6.5.
A.11.1.3.- LOCALIZACIÓN.- La definición de la localización de los instrumento sísmicos acelero gráficos dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural quien asumirá todas las responsabilidades dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
NOTAS GENERALES
1.- El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean calculados por el proveedor, de tal forma que cumplan con la norma NSR 10 y con todo los respectivos planos de taller. En el evento de que debido al cálculo se varie en el diseño estructural, los planos estructurales deben ser ajustados por el calculista.
2.- Si hay elementos de estructura en concreto y mezclados como vigas, columnas, etc. que no estén detallados en el Diseño Estructural y que se requieran para la obra, estos deben ser consultados y aprobados durante el proceso de fundación, y en su defecto aquellos por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
3.- Todos los elementos de concreto deben ser fundidos en sitio, a menos que, de acuerdo al diseñador no lo sea. Los posibles asentamientos y el pandeo de las juntas estructurales propuestas por el calculista en combinacion con el supervisor técnico
4.- Todos los elementos de vidrios y ventanerías como elementos de acristalo arquitectónicos (Puertas, ventanas, divisiones) deben ser verificados en obra para su fabricación y las dimensiones de los cortes, antes de ser ordenados en taller. Los vidrios templados deben cortar con la aprobación del fabricante ya se forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

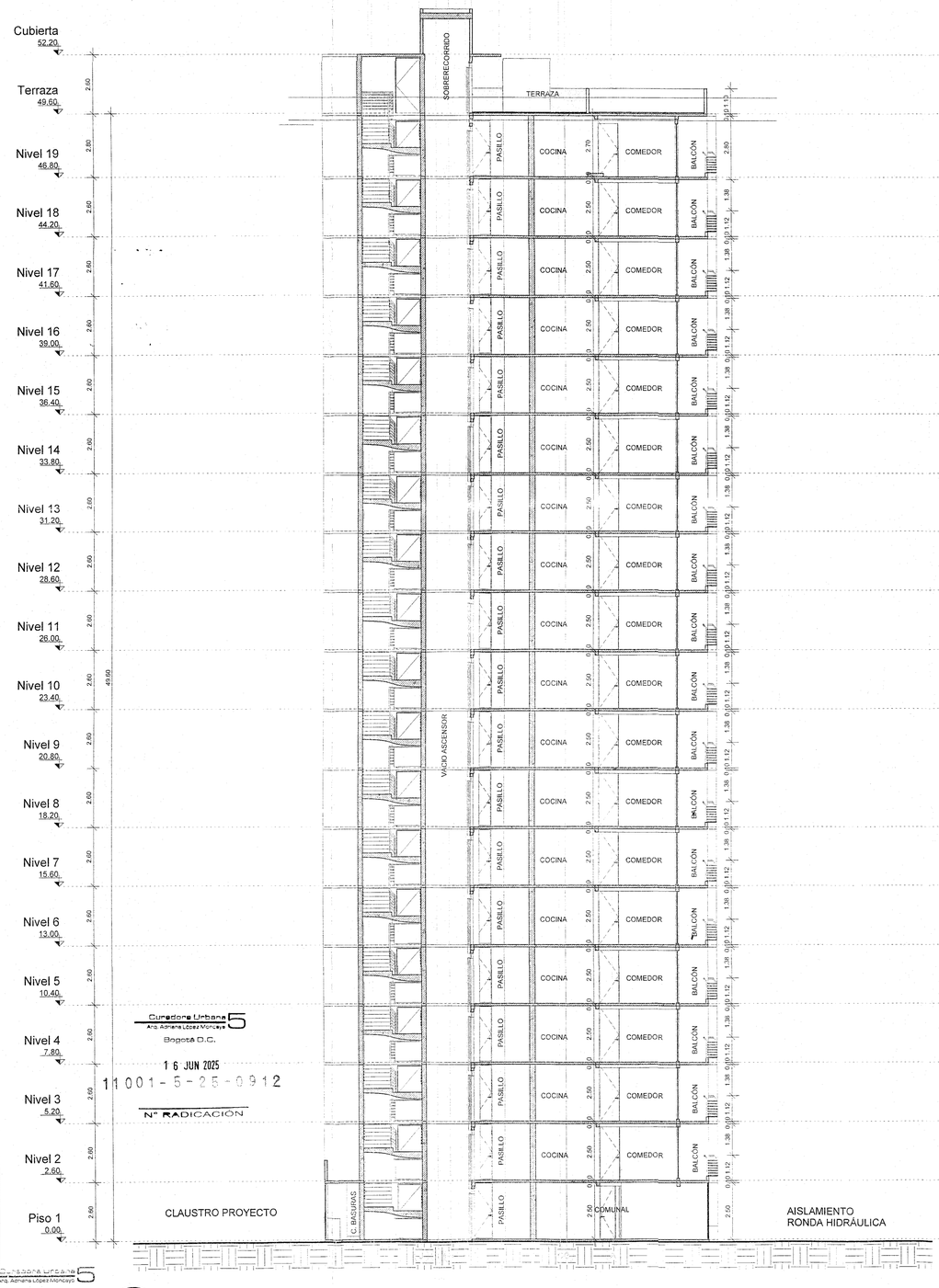
No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo.	FECHA	REVISO
		DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
		CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
		ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA:
	16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO:	ESC:
ARQ. DAVI VILLEGAS	1 : 125

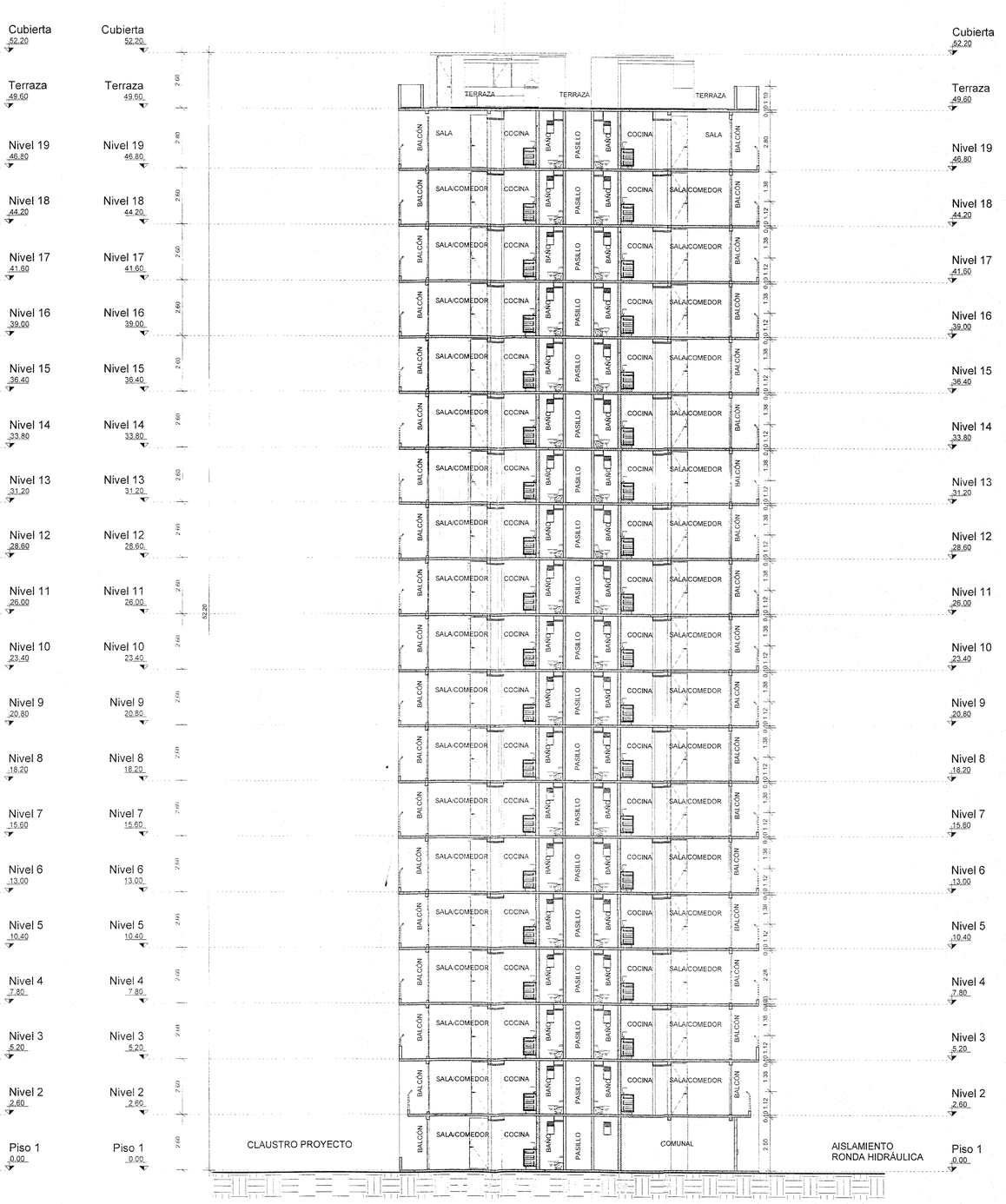
PLANCHA:	No. REV.
MZ1-AR-112	V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
Nº RADICACIÓN
CU 525109 24 -
11526206 51 -



Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
Nº RADICACIÓN

C1 **CORTE 1**
ESC.1 : 125



C2 **CORTE 2**
ESC.1 : 125

PLANCHA: MZ1-AR-111 | No. REV: V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

K 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT: 830.104.930-3

REPTE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C. 13.835.50[illegible]

FIRMA:

PISO	2
CORTE	1
CONTENIDO	CORTE LONGITUDINAL A-A

NOTAS:

1.0 -
1.1 – El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
1.1.1 – Revisar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y especificación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola entrega ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción.
1.1.2 – Los mismos diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que lo ejecuta, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se ejecutan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño esperado.
1.1.3 – SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de los elementos no estructurales requiere supervisión técnica, la cual debe ser contratada, independientemente de su uso, dicha contratar a una supervisión técnica realizarla de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
1.1.4 – En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 indica que el constructor tiene la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance mínimo que se establece en el Reglamento para los materiales, elementos constructivos y procesos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
1.1.5 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales de fabricación o instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a incluir en sus planos, memorias o especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los mismos, dejando claro que suelo de la licencia no contemplan debe cumplir también en estos casos lo indicado en
1.1.6 –
1.2 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los instrumentos siempre acorde con las estipulaciones en responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural
1.3 – GENERALES
El Contractor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales cumplan con los requisitos de la NSR-10 establecidos en el Título A de NSR-10 y que los respectivos planos de taller CA el evento de que deseda el cálculo se sena en el diseño
Los tomas, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MAAG ARQUITECTURA.
El hay elementos de estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. estan definidos en el Diseño Estructural y que se requieran para la obra, estos deben ser
1.4 – respectivos planos de taller CA el evento de que deseda el cálculo se sena en el diseño
la obra revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo a
1.5 – tamaño de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructuradas propuestas
y el cálculando en coordinación con el supervisor técnico.
1.6 – Los elementos no estructurales y los componentes de acceso arquitectónicos (Puertas
1.7 – ventanas, etc.), deben ser verificados en obra para su fabricación, y las formaletas de los pantles.
1.8 – Los elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del
1.9 – de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

	FECHA	DESCRIPCION
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		

Vo.Bo. / FECHA	REVISO
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

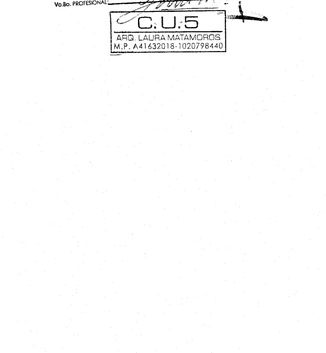
ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA: 16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO: ARQ. DAVI VILLEGAS	ESC: 1 : 125

PLANCHA: MZ1-AR-111 | No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monclayo
Bogotá D.C.
24 JUL. 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25 1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monclayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
Nº RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monclayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
Nº RADICACIÓN



F.Am 2.00 | C.R. 1.50 | F.Am 1.50 | F.C. 2.00 | F.C. 1.00 | F.Am 1.50 | F.F. 7.50 | CA
7.00 | F.C.A. 10.00



CORTE A
ESC.1 : 125

CU 525109 24 -

CU 526206 51 -

PLANCHA
MZ1-AR-107

No. REV
V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera S.A.S.

MYAT arquitectura

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSE FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C. 13.835.5[illegible] de Bucaramanga
FIRMA:

UE 1A

TORRE EDIFICIO DE PARQUEADEROS

CONTENIDO FACHADAS NORTE Y SUR

NOTAS:

NSR 10
A.1.2.5 – El constructor debe suscribir la licencia de construcción debe:
a) Revisar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de apuntes que se asigan a él permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola memoria de estructural y oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
(b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.5.1.3 – Cuando se requiera, de acuerdo con el Título A de este Reglamento, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de [2270] m2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el TÍtulo I de este Reglamento.
I.1.2.2 – En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 establece que el constructor debe ejercer la supervisión técnica que sea necesaria, en los términos que señale por esta Ley y el presente Reglamento, requerir para las diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se corrigieron los resultados obtenidos.
A.9.5.1.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales rupol suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar las cargas y los requisitos de desempeño, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
A.1.5.3.
A.11.6.3 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los elementos sanitarios aislero gráficos dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.5.4.
NOTAS GENERALES
1. El constructor o el contratista toma la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean ejecutados por el proveedor, de la forma que cumplan con la norma NSR 10 y que hagan los respectivos planos de taller. En el evento de que debido al cálculo se vaia en el diseño arquitectónico, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MIAS ARQUITECTURA.
2. Si hay elementos de estructura en concreto y metálicas como vigas, columnas, etc. que no estén dentro de los planos estructurales, deberán ser diseñados y calculados por un contratista, y avalado durante el proceso de ejecución, y en su defecto asumirlos por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
3.El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al desarrollo de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas en el diseño estructural para el proyecto arquitectónico.
4. Todas las dimensiones de vanos y longitudes para elementos de acabado arquitectónicos (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, rodrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del calculista de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo. / FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:
N:\2025\MZ1\...

FECHA DE PLANCHA:
16/08/2024

AUTOR DEL DIBUJO:
ARQ.DAVI VILLEGAS

ESC:
1 : 100

PLANCHA:
MZ1-AR-107

No. REV.:
V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACION

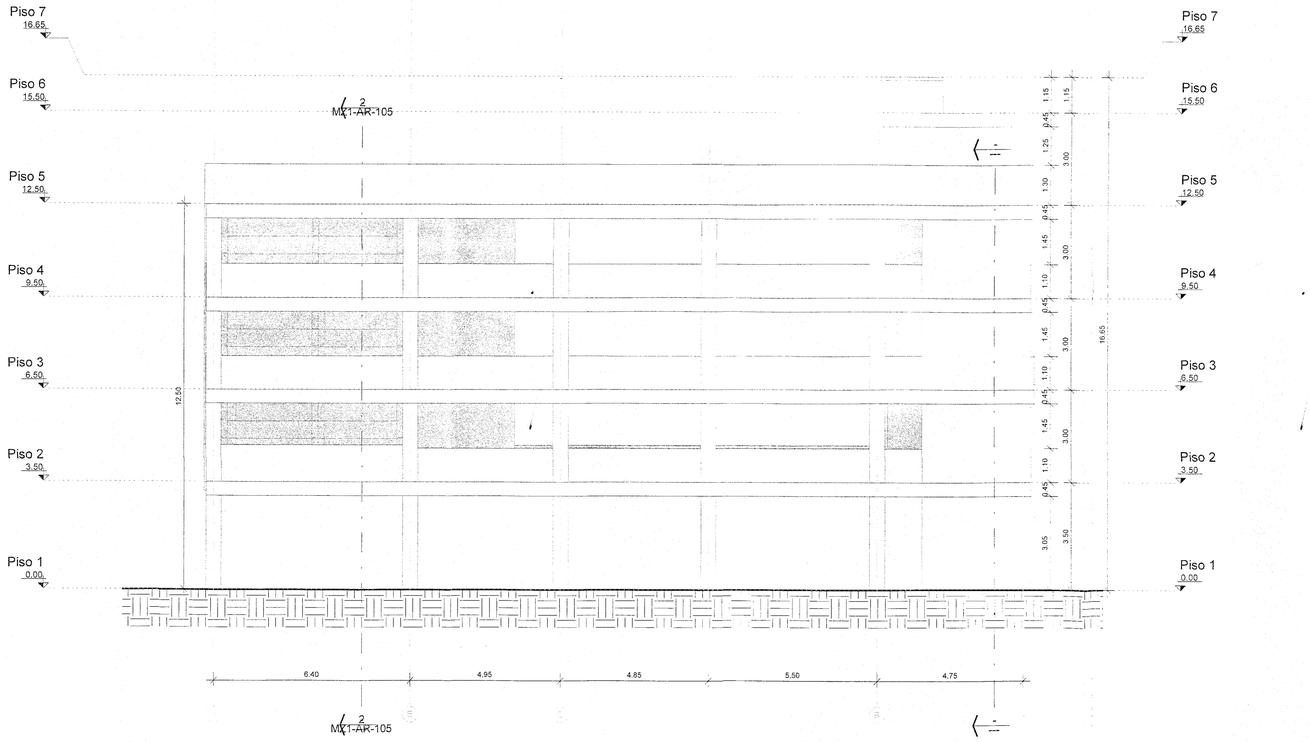
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACION

CU 52510924-

CU 52420651-



1 FACHADA NORTE
ESC. 1 : 100



2 FACHADA SUR
ESC. 1 : 100

PLANCHA: MZ1-AR-105 | No. REV: V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando Mazuera

MVAT arquitectura

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

K 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA

MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT: 830.104.930-3

REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C. 13.835.xxx de Bucaramanga
FIRMA:

FASE: 1A

CONTIENE: EDIFICIO DE PARQUEADEROS

CONTENIDO: CORTES

NOTAS:

1. El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir con las normas sismo resistentes vigentes para las características y localización de la edificación, así como las especificaciones de los diseños arquitectónicos y estructurales aprobados en la licencia de construcción.
2. Los planos aprobados que en acción a lo permitido en A.3.5.1.2 para presentarse en una sola radicación ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
3. Los planos diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que se responsabiliza de la construcción de los mismos de acuerdo con los diseños y que la misma se ejecute de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
4. SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de 3000 m2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997.
5. En aquellos casos en que no se requiere supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 establece que el constructor tiene la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance mínimo que exige la Ley y el presente Reglamento, requiere para los diferentes materiales estructurales y no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos. Cuando la construcción o instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias y especificaciones el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
6. LOCALIZACIÓN – La ubicación de la localización de los instrumentos sísmicos acelerógrafos en las edificaciones no responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural y de acuerdo con las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
7. COMPRADORES
El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean calculados por el proveedor de tal forma que cumplan con lo norma NSR 10 y que los respectivos planos de taller. En el evento de que debido al rótulo se varíe en el diseño estructural, el constructor debe informar al supervisor técnico de la obra.
8. Los elementos de estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. establecidos en el Diseño Estructural y que se requieren para la obra, estos deben ser revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
9. Los detalles constructivos, los procesos de montaje y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas en combinación con el supervisor técnico
10. Las dimensiones de rieles y zunchos para elementos de acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.) deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles metálicos deben cumplir con lo especificado en los planos y deben contar con la aprobación del diseñador de forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

No./ FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA: 16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO: ARQ.DAVI VILLEGAS	ESC.: 1 : 100

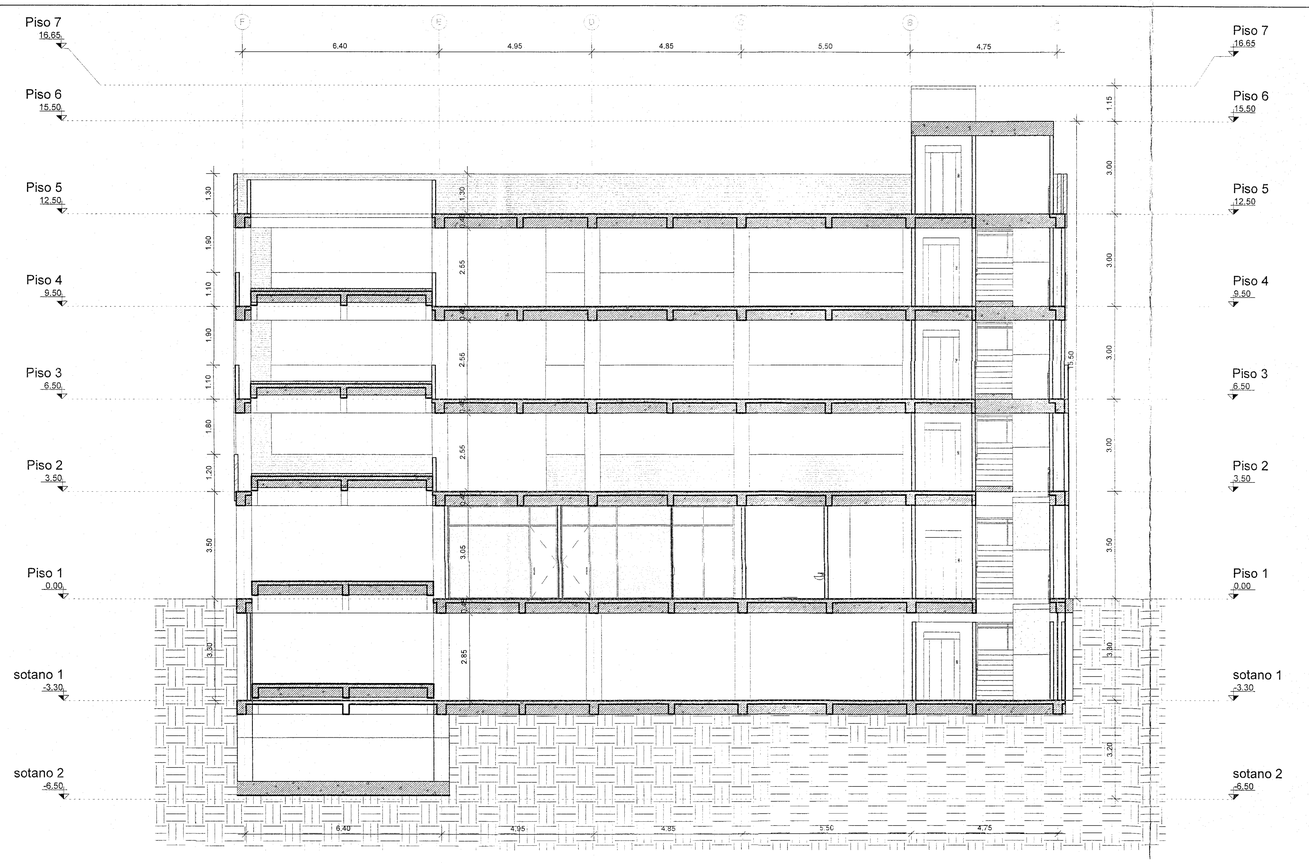
PLANCHA: MZ1-AR-105 | No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A4163201B-1020798440

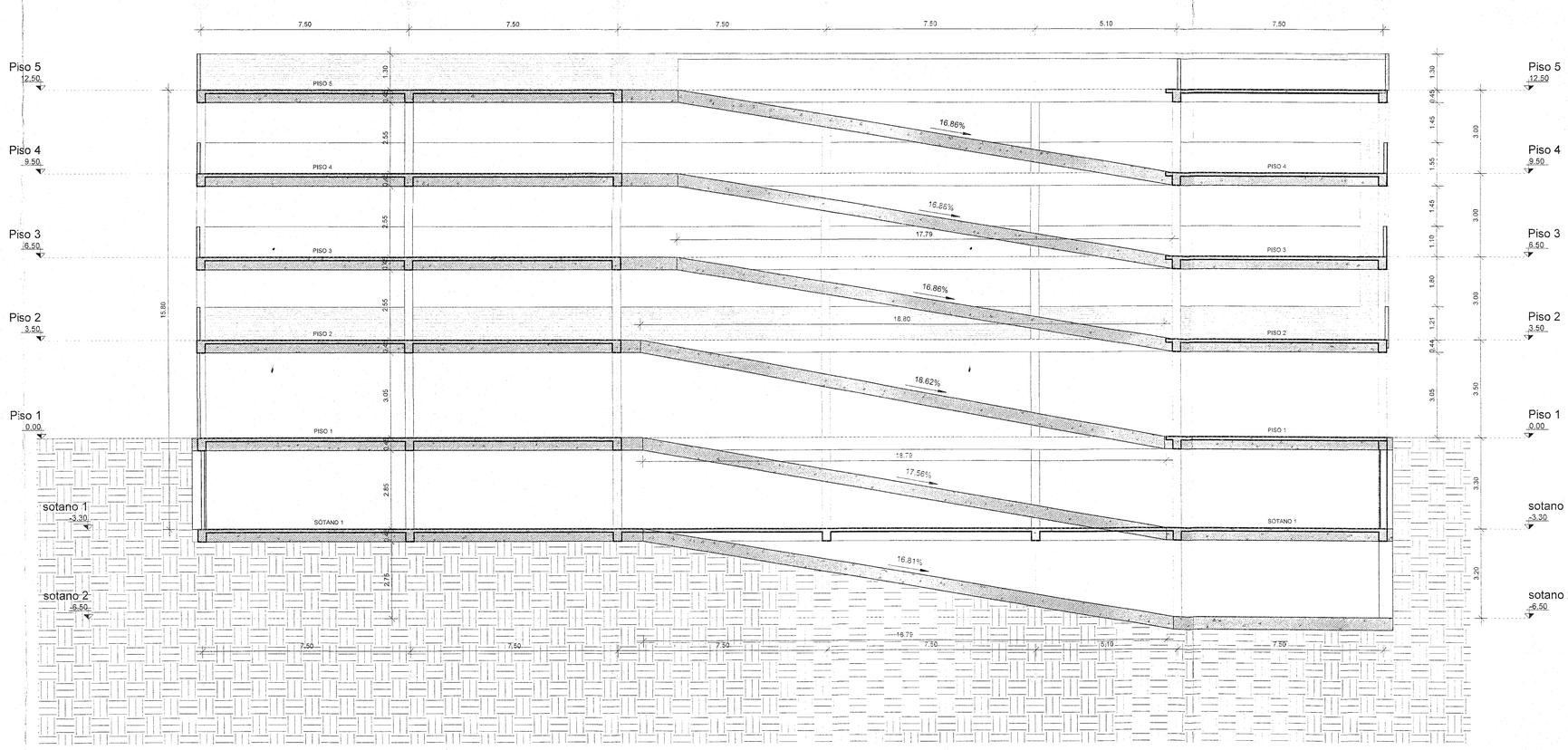
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACIÓN

Curadora Urbana E
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACIÓN

CU 52510924 -
CU 52420651 -



1 **CORTE A-A**
ESC. 1 : 100



2 **CORTE B-B**
ESC. 1 : 100

PLANCHA: MZ1-AR-106 | No. REV: V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MAT arquitectura

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSE FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
C.C.: 13.835.709 de Bucaramanga
FIRMA:

UE: 1A

TORRE: EDIFICIO DE PARQUEADEROS

CONTENIDO: FACHADAS ORIENTAL Y OCCIDENTAL

NOTAS:

10.12
3.5.5 – El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
a) Recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se alojan a lo precedido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola vez ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que solicite la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construirán de acuerdo con los diseños y especificaciones aprobados en la licencia de construcción.
3.8 – SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título 4 de la Ley 400 de 1997, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de 3000 m2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
3.8.1 – Para efectos de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 19 de la Ley 400 de 1997, todos los constructores bajo la obligación de realizar las controles de calidad con el alcance exigido por esta Ley y el presente Reglamento, requiere para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
3.8.1.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuyo funcionamiento sea crítico para la seguridad de la edificación, tales como fachadas, muros divisorios en sus planos, memorias o especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
3.5.5.
A.1.5.4 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los instrumentos sísmicos solamente afecta dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.4.
OTRAS GENERALES
El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales satisfagan los requisitos establecidos en el Título K de la presente norma NSR-10 y que sus respectivos planos de taller. En el evento de que estudio al cálculo se varíe en el diseño estructurado, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MAAS ARQUITECTURA.
Todos los elementos no estructurales, como muros, divisiones, fachadas, columnas, etc. y no estén detallados en el Diseño Estructural y que se requieran para la obra, serán dados con templados y anotados durante el proceso de licitación, y en su defecto asumidos por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al estudio de suelos, la forma de cimentación y el procedimiento de las juntas estructurales (izquierdas en el cálculo) en concordancia con el supervisor técnico.
Todas las dimensiones de vanos y longitudes para elementos de alcance arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, vidrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del diseñador de tal forma que cumpla con la norma NSR-10.

CUADRO DE REVISIONES

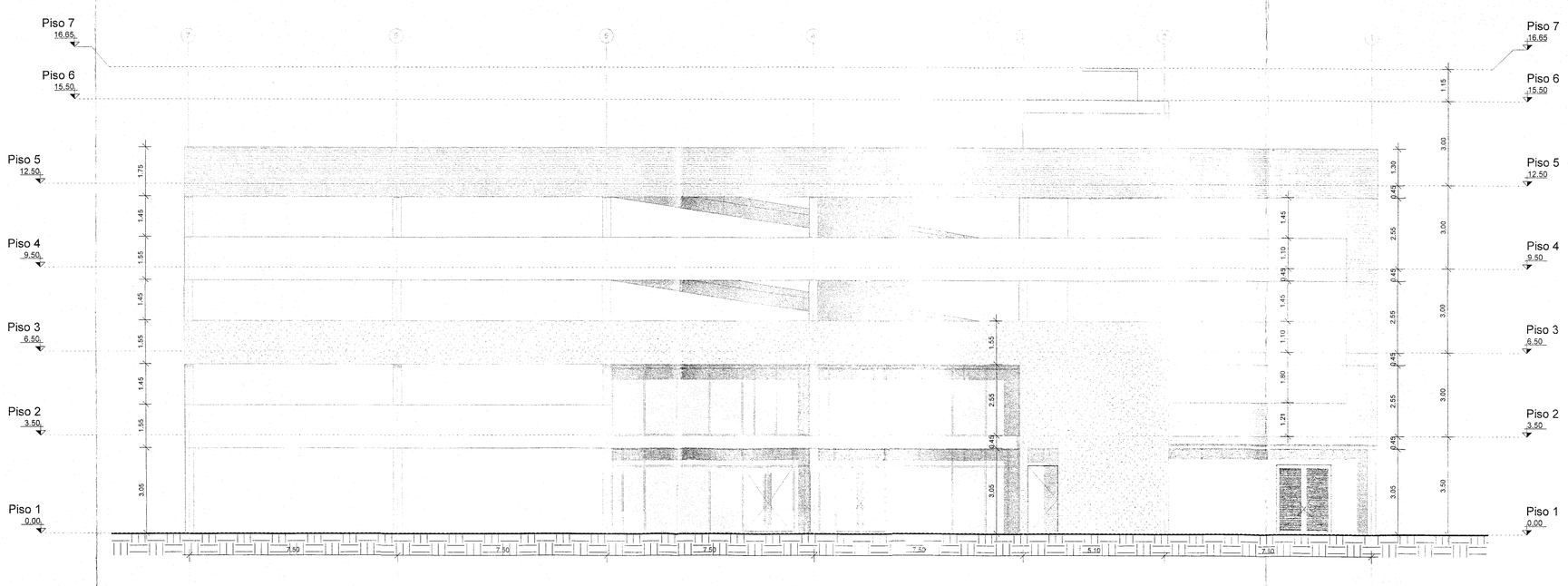
No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
2.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo. / FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

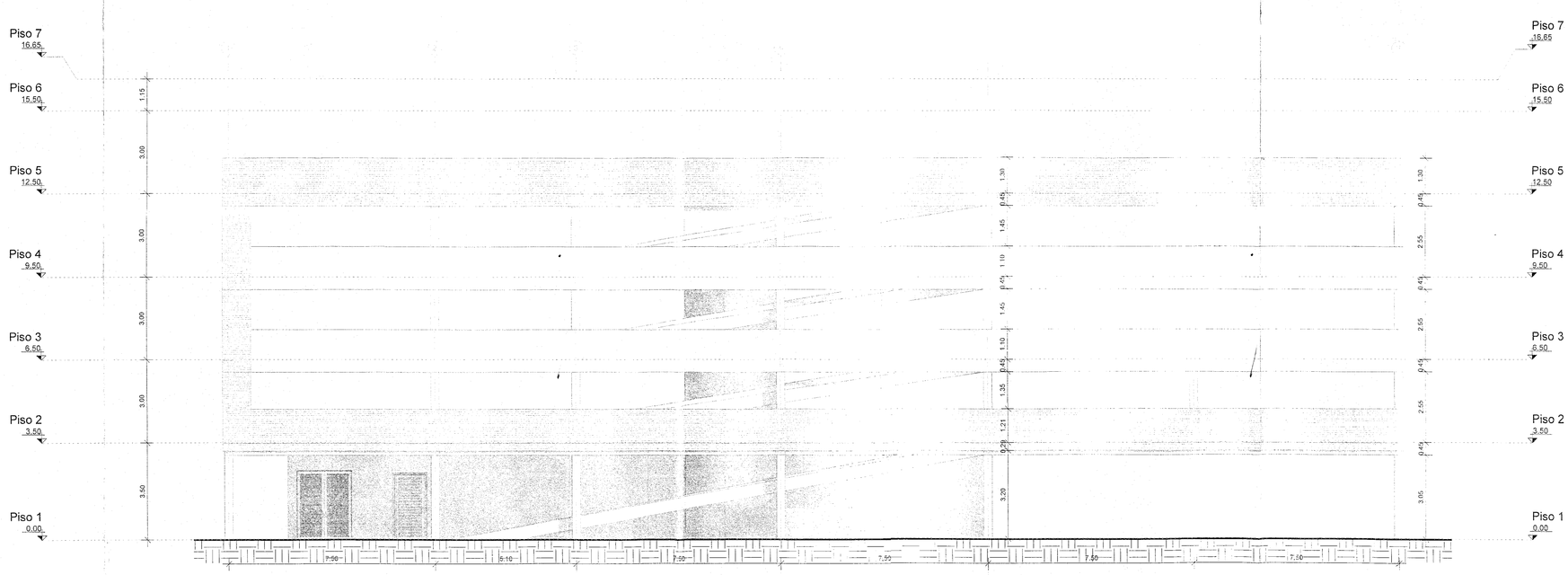
ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA:
	16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO:	ESC:
ARQ.DAVI VILLEGAS	1 : 100

PLANCHA: MZ1-AR-106 | No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A4163218-1020796440



1 **FACHADA ORIENTAL**
ESC. 1 : 100



2 **FACHADA OCCIDENTAL**
ESC. 1 : 100

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACIÓN

CU 52510924-

CU 52420651-

PLANCHA
MZ1-AR-115

No. REV
V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C: 13.835.500 de Bucaramanga
FIRMA:

UE 2
TORRE 1
CONTENIDO FACHADAS ORIENTAL Y OCCIDENTAL

NOTAS:

NSR 10
A.1.2.6.5 – El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
(a) Recibir los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de equipos que se asigan a la premisa en A.1.5.1.2 para presentarlos en una sola unidad a la interventoría o utilizarla a idonea e independiente encargada de evaluar, tramitar y expedir las licencias de construcción.
(b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que tramite la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.2.6.6 – Para edificaciones de uso público, según el título K de la Ley 400 de 1997, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de 3000 M2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
I.1.2.2 – En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 establece que el constructor responsable de la edificación debe cumplir con las normas exigidas por ante Ley y el presente Reglamento, requiere para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
A.6.3.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuya suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar el grado de desempeño que deben cumplir y el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
A.1.5.1.2
A.11.1.3 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los elementos, cuando ayuden, justifica dentro de las estipulaciones de responsabilidad del Reglamento que reposa en el expediente del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en la presente sección y en el A.11.1.4.
NOTAS GENERALES
1. El constructor o el contratista toma la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean ejecutados por el proveedor, de tal forma que cumplan con la norma NSR 10 y que traga los respectivos planos de taller. En el evento de que deseé algún cambio en el diseño arquitectónico, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MIMO ARQUITECTURA.
2. Los elementos de estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. que no estén dentro de los alcances de este diseño, deben ser contemplados y ejecutados durante el proceso de ejecución, y en su defecto ejecutados por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
3. El constructor debe realizar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al desarrollo de la obra, los posibles alcantarillados y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas en los planos de arquitectura y estructurales.
4. Todas las dimensiones de vanos y limpiños para elementos en acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, vidrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben cumplir con la aplicación del Valoración de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo. / FECHA — REVISÓ

DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Mauricio Rincon Botero
MATR. PROF.: 17202-77730 CLD

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Leandro Lemus Moreno
C.C 79.271.521 de Bogotá
MATR. PROF.: 2520244707

ARQUITECTO DE PROYECTO
José Fernando Sierra Nieves
MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA:
	16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO:	ESC:
ARQ. DAVI VILLEGAS	1 : 125

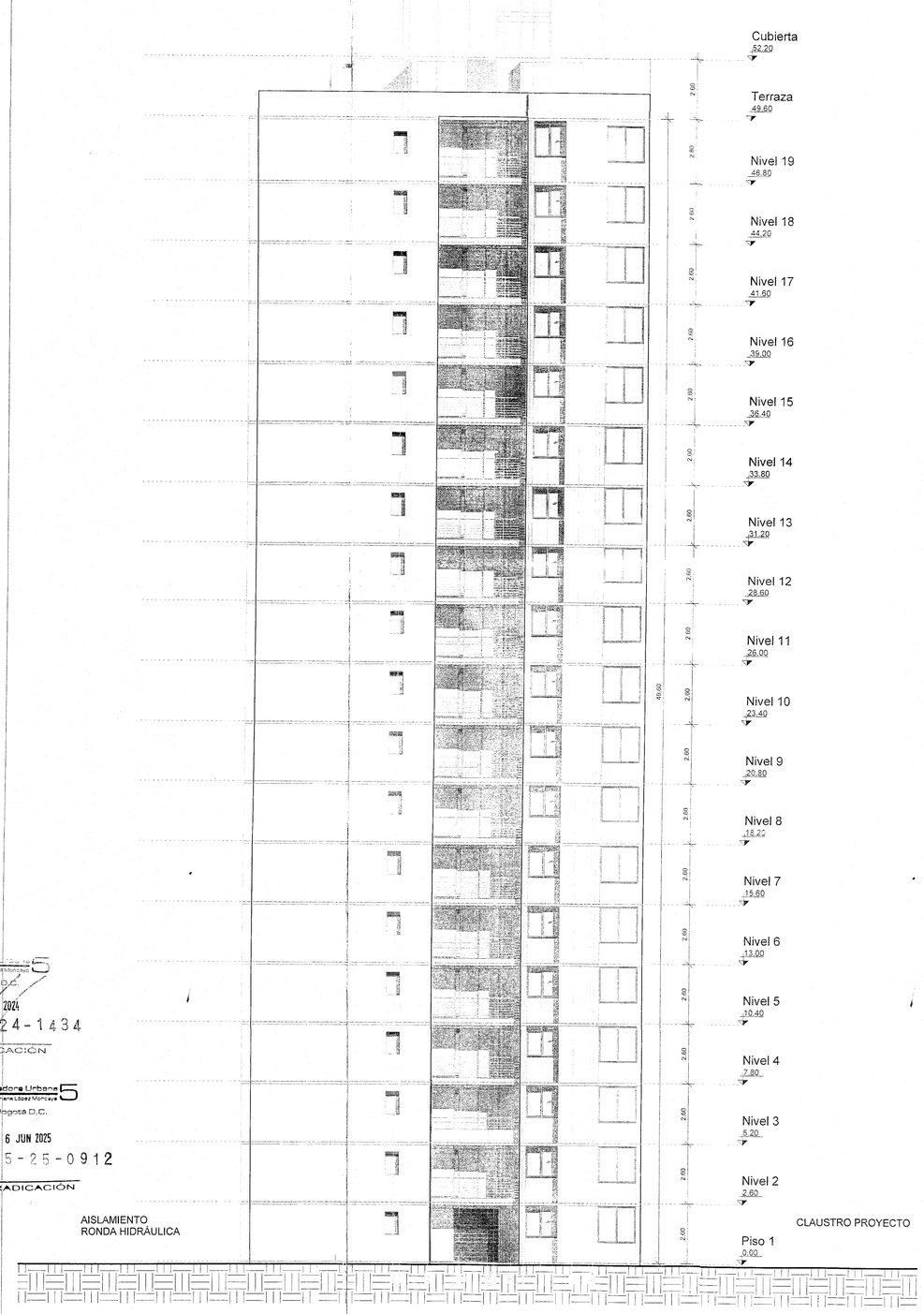
PLANCHA: MZ1-AR-115 — No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

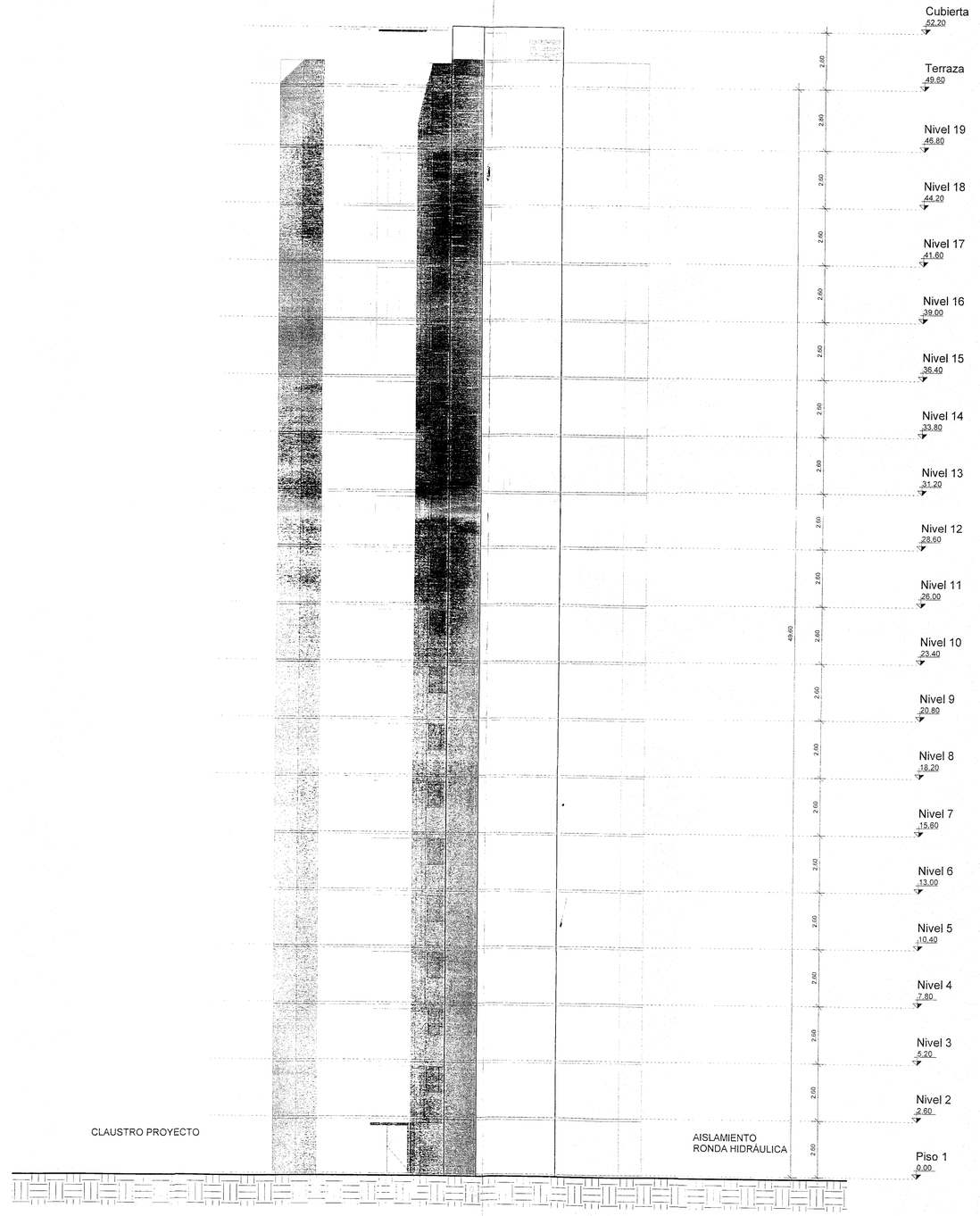
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACIÓN

CU 52510924 -
CU 5242065 1 -



FO **FACHADA OCCIDENTAL**
ESC.1 : 125



FE **FACHADA ORIENTAL**
ESC.1 : 125

PLANCHA
MZ1-AR-114

No. REV
V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSE FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA
C.C: 13.835.507 de Bucaramanga
FIRMA:

UE 2

TORRE 1

CONTENIDO FACHADA SUR

NOTAS:

NSR 10
A.1.3.6.5 — El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
a) Recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de acabados que se soliciten a lo permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola radicación ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción.
b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.3.8 – SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de edificaciones cubiertas por el reglamento colombiano de construcción sismo resistente, NSR-10, deberá ser construidas, independientemente de su uso, bajo supervisión técnica indicada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
I.2.2.– En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, indica que el constructor tiene la obligación de realizar las inspecciones de calidad con el alcance mínimo que se indica en el Capítulo correspondiente de la presente norma para los diferentes sistemas o elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
A.9.3.1.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales con suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias y especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos y el constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
A.1.3.6.5.
A.11.3.– LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los instrumentos sísmicos acelero gráficos dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural de acuerdo con lo establecido en las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
COTAS GENERALES
El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con los planos de diseño arquitectónico y de que cumplan con todas las respectivas plantas de cotas. En el evento de que exista alguna variación se debe informar al diseño arquitectónico.
El hay elementos en estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. que no estan plantiados en el Diseño Estructural y que se requieran para lo sitio, estos deben ser informados al diseñador estructural para su aprobación y el constructor debe informar al constructor de la obra, revisado y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al desarrollo de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas por el calculista en coordinación con el supervisor técnico.
Los diseños de los diferentes elementos no estructurales de acabado arquitectónico (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificados en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, vidrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del diseñador de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

No.	FECHA	DESCRIPCION
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Vo.Bo. / FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:

FECHA DE PLANCHA: 16/08/2024

AUTOR DEL DIBUJO: ARQ. DAVI VILLEGAS

ESC: 1 : 125

PLANCHA: MZ1-AR-114

No. REV. V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25 1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
Nº RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
Nº RADICACIÓN

CU 52420651 - CU 525109244



FACHADA SUR

ESC.1 : 125

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

PLANCHA	No. REV
MZ1-AR-112	V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera
MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO.

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C: 13.835.500 de Bucaramanga
FIRMA:

UE	2
TORRE	1
CONTENIDO	CORTE TRANSVERSALES 1 Y 2

NOTAS:

VSR 10
A.1.2.6.- El constructor jurara suscribir la licencia de construccion dado:
A.1.2.6.1.- Que los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de soporte que se asigna a lo permitido en A.1.5.1.2. para presentarlos en una sola carpeta ante la Curaduria u oficina o dependencias encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
A.1.2.6.2.- Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que se hace responsable de los mismos, asi que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.3.9.- SUPERVISIÓN TÉCNICA.- De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de edificaciones que requieran supervisión técnica, deberán contar, durante el proceso de construcción, independientemente de su clase, sobre contratar a una supervisor técnico, en relación de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
1.3.2.- En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997, indica que el constructor tiene la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance mínimo establecido en el presente reglamento, para los materiales, elementos, componentes y sistemas no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
A.9.3.1.1.- En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuyo suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias y especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los mismos y el constructor suscribe la licencia de construcción debe cumplir tambien en estos casos lo indicado en
A.1.3.6.5.
A.11.1.3.- LOCALIZACIÓN.- La definición de la localización de los instrumento sísmicos acelero gráficos dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural quien asumirá todas las responsabilidades dadas en la presente sección y en A.11.1.4.
NOTAS GENERALES
1.- El Constructor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean calculados por el proveedor, de tal forma que cumplan con la norma NSR 10 y con todo los respectivos planos de taller. En el evento de que debido al cálculo se varie en el diseño estructural, los planos estructurales deben ser ajustados por el calculista.
2.- Si hay elementos de estructura en concreto y mezclados como vigas, columnas, etc. que no estén detallados en el Diseño Estructural y que se requieran para la obra, estos deben ser consultados y aprobados durante el proceso de fundación, y en su defecto aquellos por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
3.- Todos los elementos de concreto deben ser fundidos en sitio, a menos que, de acuerdo al diseñador no lo sea. Los posibles asentamientos y el pandeo de las juntas estructurales propuestas por el calculista en combinacion con el supervisor técnico
4.- Todos los elementos de vidrios y ventanerías como elementos de acristalo arquitectónicos (Puertas, ventanas, divisiones) deben ser verificados en obra para su fabricación y las dimensiones de los cortes, antes de ser ordenados en taller. Los vidrios templados deben cortar con la aprobación del fabricante ya se forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

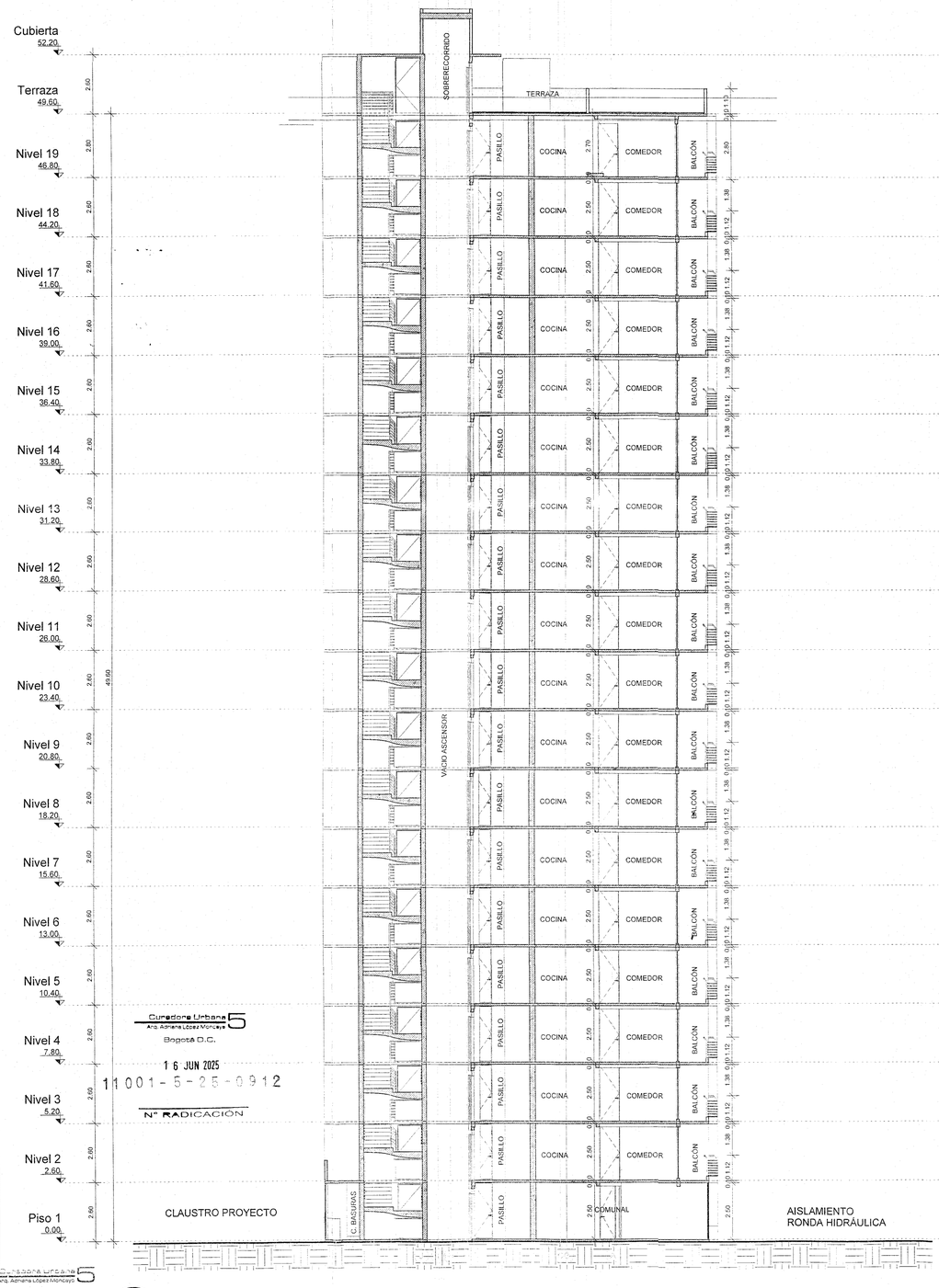
No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo.	FECHA	REVISO
		DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
		CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
		ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA:
	16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO:	ESC:
ARQ. DAVI VILLEGAS	1 : 125

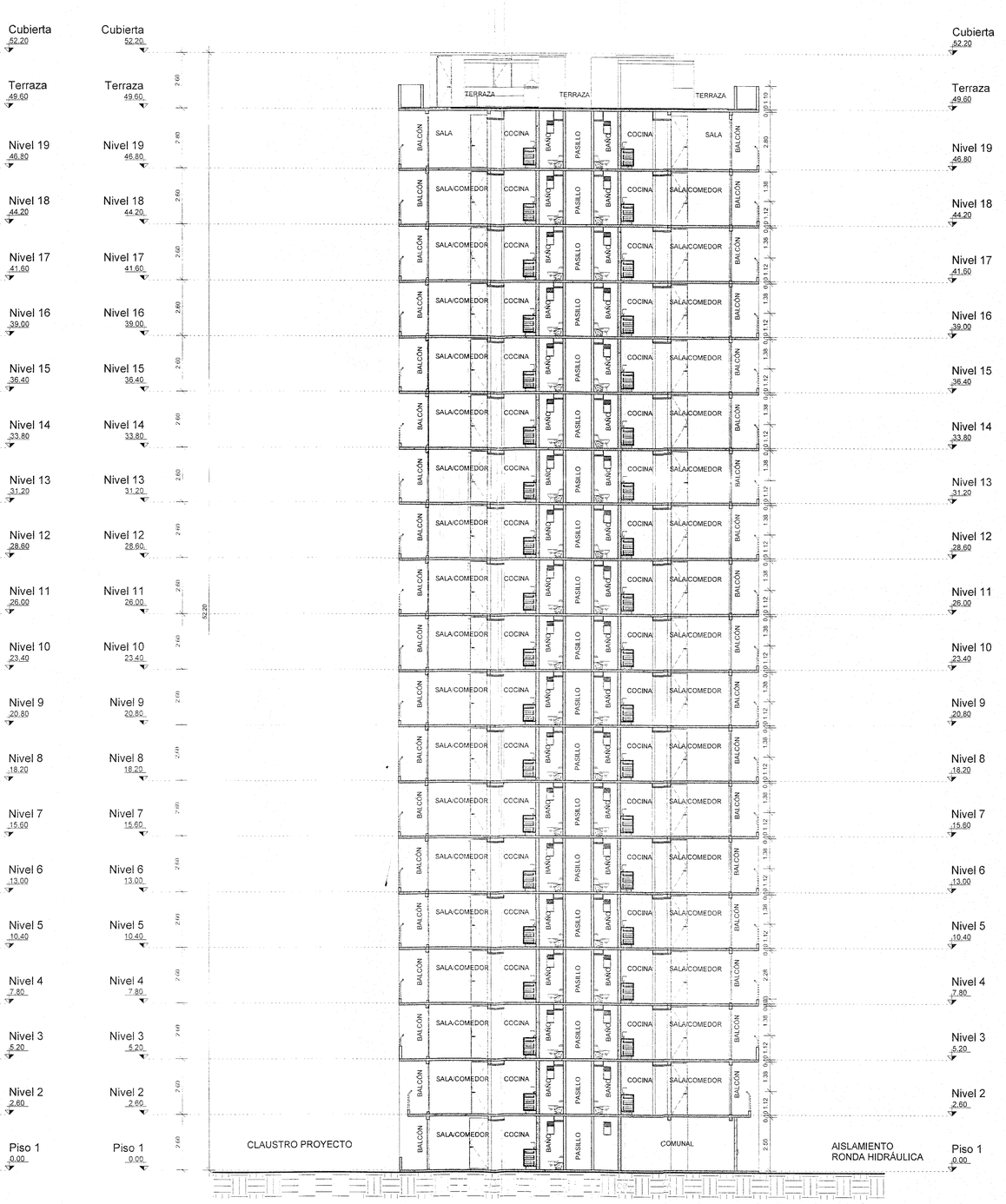
PLANCHA:	No. REV.
MZ1-AR-112	V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
Nº RADICACIÓN
CU 525109 24 -
11526206 51 -



Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
Nº RADICACIÓN

C1 **CORTE 1**
ESC.1 : 125



C2 **CORTE 2**
ESC.1 : 125

PLANCHA: MZ1-AR-111 | No. REV: V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera

MYAT arquitectura

PROYECTO

MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

K 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSÉ FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
NIT: 830.104.930-3

REPTE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C. 13.835.50[illegible]

FIRMA:

PISO	2
CORTE	1
CONTENIDO	CORTE LONGITUDINAL A-A

NOTAS:

1.0 -
1.1 – El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:
1.1.1 – Revisar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y especificación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola entrega ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción.
1.1.2 – Los mismos diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que lo ejecuta, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se ejecutan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño esperado.
1.1.3 – SUPERVISIÓN TÉCNICA – De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de los elementos no estructurales requiere supervisión técnica, la cual debe ser contratada, independientemente de su uso, dicha contratar a una supervisión técnica realizarla de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el Título I de este Reglamento.
1.1.4 – En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 indica que el constructor tiene la obligación de realizar los controles de calidad con el alcance mínimo que se establece en el Reglamento para los materiales, elementos constructivos y procesos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se consignen los resultados obtenidos.
1.1.5 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales de fabricación o instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a incluir en sus planos, memorias o especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los mismos, dejando claro que suelo de la licencia no contemplan debe cumplir también en estos casos lo indicado en
1.1.6 –
1.2 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los instrumentos siempre acorde con las estipulaciones en responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural
1.3 – GENERALES
El Contractor o el contratista tiene la responsabilidad de que los elementos no estructurales cumplan con los requisitos de la NSR-10 establecidos en el Título A de NSR-10 y que los respectivos planos de taller CA el evento de que deseda el cálculo se sena en el diseño
Los tomas, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MAAG ARQUITECTURA.
El hay elementos de estructura en concreto y metálicos como vigas, columnas, etc. estan definidos en el Diseño Estructural y que se requieran para la obra, estos deben ser
1.4 – respectivos planos de taller CA el evento de que deseda el cálculo se sena en el diseño
la obra revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo a
1.5 – tamaño de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructuradas propuestas
y el cálculando en coordinación con el supervisor técnico.
1.6 – Los elementos no estructurales y los componentes de acceso arquitectónicos (Puertas
1.7 – ventanas, etc.), deben ser verificados en obra para su fabricación, y las formaletas de los pantles.
1.8 – Los elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del
1.9 – de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

	FECHA	DESCRIPCION
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		

Vo.Bo. / FECHA	REVISO
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

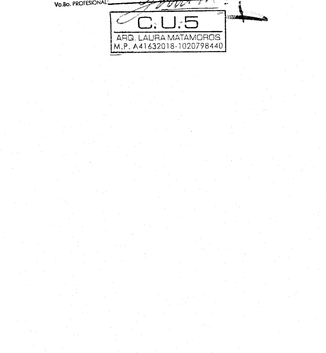
ARCHIVO:	FECHA DE PLANCHA: 16/08/2024
AUTOR DEL DIBUJO: ARQ. DAVI VILLEGAS	ESC: 1 : 125

PLANCHA: MZ1-AR-111 | No. REV.: V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monclayo
Bogotá D.C.
24 JUL. 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25 1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monclayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
Nº RADICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Monclayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
Nº RADICACIÓN



F.Am 2.00 | C.R. 1.50 | F.Am 1.50 | F.C. 2.00 | F.C. 1.00 | F.Am 1.50 | F.F. 7.50 | CA
7.00 | F.C.A. 10.00



CORTE A
ESC.1 : 125

CU 525109 24 -

CU 526206 51 -

PLANCHA
MZ1-AR-107

No. REV
V19

DISEÑO ARQUITECTONICO

Fernando mazuera S.A.S.

MYAT arquitectura

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS
MZ1 - MIRALTA

PREDIO:

AK 45 209 50 Manzana 1

PROYECTISTA

JOSE FERNANDO SIERRA
MATR. PROF.: 2570039765 CND

COLABORADORES

ARQ. JOSE SIERRA
ARQ. DAVI VILLEGAS

PROPIETARIO: CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.
N.I.T: 830.104.930-3
REPRE. LEGAL: CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA
C.C. 13.835.5[illegible] de Bucaramanga
FIRMA:

UE 1A

TORRE EDIFICIO DE PARQUEADEROS

CONTENIDO FACHADAS NORTE Y SUR

NOTAS:

NSR 10
A.1.2.5 – El constructor debe suscribir la licencia de construcción debe:
a) Revisar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de apuntes que se asigan a él permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola memoria de estructural y oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.
(b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
A.1.5.1.3 – Cuando se requiera, de acuerdo con el Título A de este Reglamento, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de [2270] m2 de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en esta sección y en el TÍtulo I de este Reglamento.
I.1.2.2 – En aquellos casos en que no se requiera supervisión técnica, el Artículo 19 de la Ley 400 de 1997 establece que el constructor debe ejercer la supervisión técnica que sea necesaria, en los términos que señale por esta Ley y el presente Reglamento, requerir para las diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales, y debe llevar registro escrito donde se corrigieron los resultados obtenidos.
A.9.5.1.1 – En aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales rupol suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar las cargas y los requisitos de desempeño, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos. El constructor que suscribe la licencia de construcción debe cumplir también en estos casos lo indicado en
A.1.5.3.
A.11.6.3 – LOCALIZACIÓN – La definición de la localización de los elementos sanitarios aislero gráficos dentro de las edificaciones es responsabilidad del ingeniero que realice el diseño estructural del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en la presente sección y en A.11.5.4.
NOTAS GENERALES
1. El constructor o el contratista toma la responsabilidad de que los elementos no estructurales sean ejecutados por el proveedor, de la forma que cumplan con la norma NSR 10 y que hagan los respectivos planos de taller. En el evento de que debido al cálculo se vaia en el diseño arquitectónico, debe ser avalado tanto por el Cliente como por MIAS ARQUITECTURA.
2. Si hay elementos de estructura en concreto y metálicas como vigas, columnas, etc. que no estén dentro de los planos estructurales, deberán ser diseñados y calculados por un contratista, y avalado durante el proceso de ejecución, y en su defecto asumirlos por el constructor en la obra, revisados y verificados por el supervisor técnico y el diseñador estructural.
3.El constructor debe evaluar con el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural, de acuerdo al desarrollo de la obra, los posibles asentamientos y el desarrollo de las juntas estructurales propuestas en el diseño estructural para el proyecto arquitectónico.
4. Todas las dimensiones de vanos y longitudes para elementos de acabado arquitectónicos (Puertas, ventanas, etc.), deben ser verificadas en obra para su fabricación, y las dimensiones de los perfiles, rodrios y elementos estructurales de soporte de los mismos deben contar con la aprobación del calculista de tal forma que cumpla con la norma NSR 10.

CUADRO DE REVISIONES

No.	FECHA	DESCRIPCION
1.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Vo.Bo. / FECHA	REVISÓ
	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Mauricio Rincon Botero MATR. PROF.: 17202-77730 CLD
	CONSTRUCTOR RESPONSABLE Leandro Lemus Moreno C.C 79.271.521 de Bogotá MATR. PROF.: 2520244707
	ARQUITECTO DE PROYECTO José Fernando Sierra Nieves MATR. PROF.: 2570039765 CND

ARCHIVO:
N:\2025\MZ1\...

FECHA DE PLANCHA:
16/08/2024

AUTOR DEL DIBUJO:
ARQ.DAVI VILLEGAS

ESC:
1 : 100

PLANCHA:
MZ1-AR-107

No. REV.:
V19

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
24 JUL 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1867
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. LAURA MATAMOROS
M.P. A41632018-1020798440

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
18 DIC 2024
11001-5-24-1434
N° RADICACION

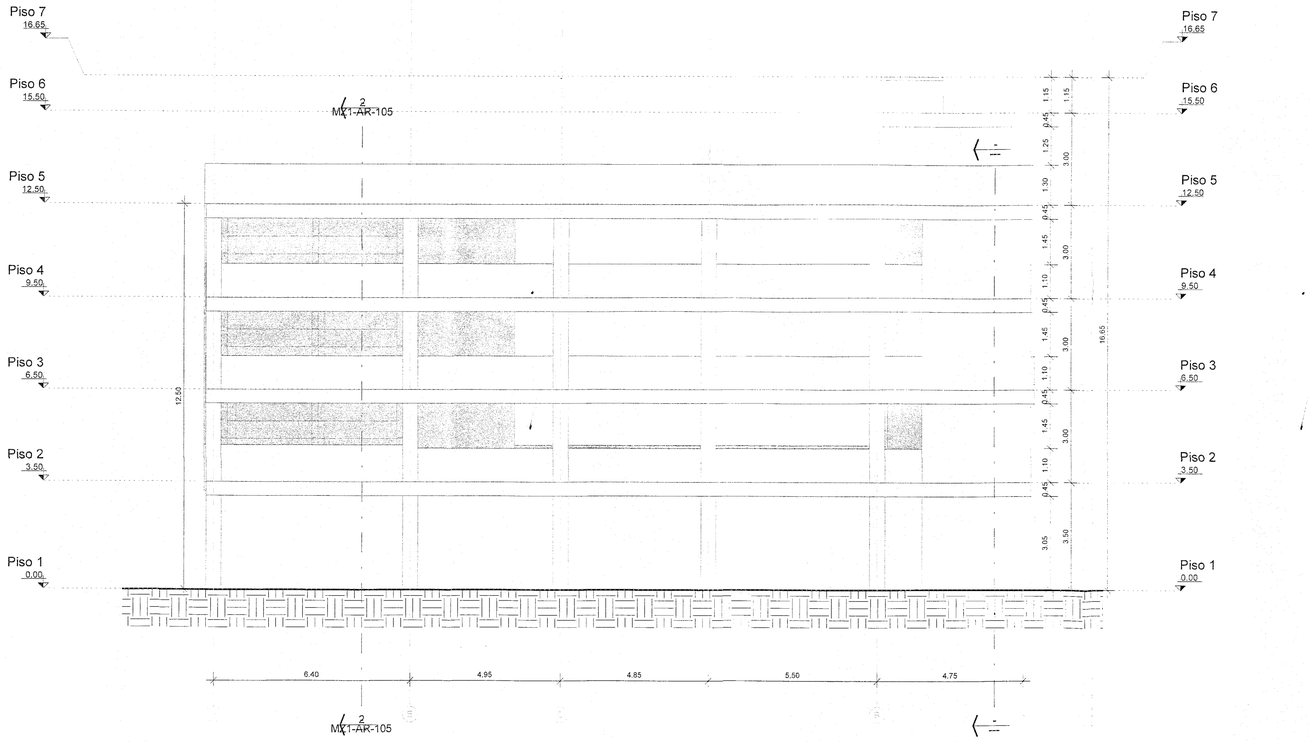
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 JUN 2025
11001-5-25-0912
N° RADICACION

CU 52510924-

CU 52420651-



1 FACHADA NORTE
ESC. 1 : 100



2 FACHADA SUR
ESC. 1 : 100