



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

Fecha: 07/06/2024 08:26:03
Anexo: 05 A DUL VITOS - 7 PLANOS
Acto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Dist. No: SUBDIRECCIÓN DE VIVIENDA
Tipo: COMUNICACIÓN EN TRÁMITE
Código: INGENIERIA SAS

1-2025-40122



INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CÍRCULO INGENIERÍA SAS		2. Identificación Número 901069051-4	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Manuel Ricardo Galileo Ramirez Martinez		4. Identificación del representante legal 1.015.429.383	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2020124		6. Dirección CL 43 7 77	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: circulo.ingenieria.adm@gmail.com		8. Teléfono 3028332405	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO TANGARA 2		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 2 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP Elija 8 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 93 73A 89		13. Localidad - UPZ N/A	
14. Estrato 3		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 Si APLICA (Convencionales/ Discapacitados/ Cero emisiones/)	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecución Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecución Curaduría	
135.47		12-feb.-2025 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²)		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	
135.47		419.84	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0% N°	
24. Chip(s) AAAD064ZOFZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C168574	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 1.104.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 20-ago.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Fecha 18-sept.-2024	
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI		Fecha 27	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Fecha 27	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Fecha 27	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

MANUEL RICARDO GALILEO RAMIREZ MARTINEZ
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250125 FECHA
28 07 25

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

20 AGO 2025

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 827 de 2021.

1

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAM	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
		CÓDIGO FM05-FO138
		VERSIÓN 12

ENAJENADOR: Ciudad Ingeniería S.A.S Quien realice la solicitud Manuel Ricardo Guillero
 Nombre del Proyecto: Edificio Tangara 2

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

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SEDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SEDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar conyunción.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- FM05-FO125 diligenciado por el banco con próratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✗	Falta pto			
6. Condyrencia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de condyurar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✗				
	a. Formato FM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	b. Formato FM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato FM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto así quien esta radicando.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta óligna.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de renovación en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de renovación en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 03 de septiembre de 2022.	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SEDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		7 plms		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - FM05-FO124 debidamente firmado.	✓				

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS		CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN			SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PM05-F0086 Radicación de documentos	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que tapan los campos estos debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presentes el proyecto, firmar por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin modificaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y pegados al final de la carpeta	/				

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

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

OBSERVACIONES: ~~Estados financieros de pretorias a pretorias~~

- Pendiente prometa
- ~~Primera~~ Anexo financiero en tamaño opia
- 10 Julio 2025 - Maria Samierito
- Actualizar estados financieros no mayor a 3 meses ✓
- Corregir formato PM05-F0086.
- Adjuntar carta credito particular. ✓
- Discriminar nota de 7 CR.
- Adjuntar registro fotografico de estructura ✓
- Adjunta Tarjeta profesional del contador. ✓ Subma.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodriguez C.C: 1014053742
 Fecha de verificación: 12/06/2025 Firma del profesional: [Firma]
Maria Paula Samierito
10 Julio 2025
25 Julio 2025

RADICACIÓN COMPLETA:

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Eulileo Ramirez Firma: [Firma] C.C: 1015429373 B.H.



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

Certificado generado con el Pin No: 2504296244113361677

Nro Matrícula: 50C-168574

Página 1 TURNO: 2025-332622

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 03:53:42 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 30-09-1973 RADICACIÓN: 73059686 CON: DOCUMENTO DE: 27-08-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0064ZOFZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO Y LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA SE/ALADO CON EL # 28 DE LA MANZANA 22-K DE LA URBANIZACION SANTA ROSITA DE ESTA CIUDAD DE BOGOTA LOTE CON EXTENSION APROXIMADA DE 135.47 M.2 Y LINDA NORTE EN 19.00 METROS CON EL LOTE 27 DE LA MISMA MANZANA 22-K DE LA URBANIZACION SANTA ROSITA SUR EN 19.00 METROS CON EL LOTE 29 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. ORIENTE: EN 7.13 METROS CON LA CARRERA 93 DE ESTA CIUDAD. OCCIDENTE: EN 7.13 METROS CON EL LOTE 21 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 93 73A 89 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 93 #74-47 LOTE 28 MZ. 22-K URB.SANTA ROSITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3594 del 15-05-1973 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$81,300

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

DE: GONZALEZ O COSTA Y CIA. LTDA.

A: GARZON MENDEZ URBANO

CC# 229594 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-08-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3594 del 15-05-1973 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$58,943.4



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

Certificado generado con el Pin No: 2504296244113361677

Nro Matricula: 50C-168574

Pagina 2 TURNO: 2025-332622

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 03:53:42 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.

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GARZON MENDEZ URBANO

CC# 220594 X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-08-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3594 del 15-05-1973 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

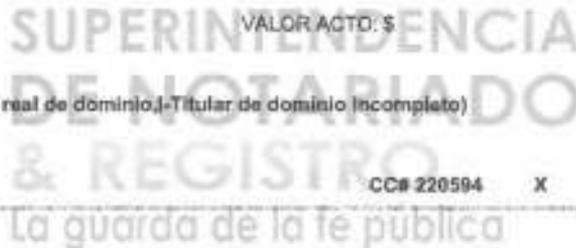
ESPECIFICACION: : 341 PACTO COMISORIO

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

CC# 220594 X

A: GARZON MENDEZ URBANO



ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-08-1973 Radicación: 73059686

Doc: ESCRITURA 3594 del 15-05-1973 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARZON MENDEZ URBANO

CC# 220594 X

A: DE SU ESPOSA Y DE LOS HIJOS EN CASO DE CONTRAER MATRIMONIO

A: GARZON MENDEZ URBANO

CC# 220594



ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-12-1993 Radicación: 96482

Doc: ESCRITURA 1782 del 22-09-1993 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: GARZON MENDEZ URBANO

CC# 220594

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR



ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-12-1993 Radicación: 96482

Doc: ESCRITURA 1782 del 22-09-1993 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION PACTO COMISRIO

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

DE: GARZON MENDEZ URBANO

CC# 220594

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR





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

Certificado generado con el Pin No: 2504296244113361677

Nro Matricula: 50C-168574

Pagina 3 TURNO: 2025-332622

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 03:53:42 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4938

Doc: RESOLUCIÓN 220 del 22-04-2004 D.A.P.D. de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-109701

Doc: ESCRITURA 2845 del 28-09-2012 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARZON MENDEZ URBANO CC# 220594 X

A: DE SU ESPOSA Y DE LOS HIJOS EN CASO DE CONTRAER MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-109701

Doc: ESCRITURA 2845 del 28-09-2012 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$114,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARZON MENDEZ URBANO CC# 220594

A: GARZON AGUILERA EDGAR OSWALDO CC# 80816033 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-05-2015 Radicación: 2015-44794

Doc: OFICIO 20872 del 04-05-2015 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA DC.530 DE 2012

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-08-2024 Radicación: 2024-62062

Doc: ESCRITURA 1908 del 26-08-2024 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$302,628,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARZON AGUILERA EDGAR OSWALDO CC# 80816033



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

Certificado generado con el Pin No: 2504296244113361677

Nro Matrícula: 50C-168574

Página 4 TURNO: 2025-332622

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 03:53:42 PM

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

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

A: CIRCULO INGENIERIA SAS

NIT# 9010630514 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-10-2024 Radicación: 2024-78016

Doc: ESCRITURA 7138 del 18-09-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CIRCULO INGENIERIA SAS

NIT# 9010630514 X

A: GARCIA PEREZ SANTIAGO

CC# 16726681

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "12"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-INT402 Fecha: 18-05-2005

MODIFICADO COD.NATURALEZA JURIDICA-RESOL.8851/2004 ART.2

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-332622

FECHA: 29-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL



Circulo Ingenieria
Gestión y construcción de obras

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

En la ciudad de Bogotá D.C., a los «fecha_promesa», intervienen en el presente contrato, quienes se identifican a continuación y cuya denominación genérica aplicará para todos los efectos del presente documento:

PARTES CONTRACTUALES.

Manuel Ricardo Galileo Ramírez Martínez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.015.429.383** expedida en Bogotá, de estado civil **soltero**, quien con plena facultad para suscribir contratos actúa en nombre y representación legal de la sociedad **CÍRCULO INGENIERÍA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida con domicilio en la **Calle 43 No. 7-77** en Bogotá D.C., identificada con NIT No. **901.063.051-4** teléfonos **(601)7311344 – 3125940081**, correo electrónico **administracion@circulo-ingenieria.com** conforme a lo establecido en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número de matrícula 02195724 del libro IX, en adelante denominado **EL PROMITENTE VENDEDOR**; «repetidor1» Las partes manifiestan su voluntad de celebrar y suscribir el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, la cual se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a comprar el apartamento «apto» «TIPO», identificado con matrícula inmobiliaria No. «matricula», ubicado en el **Proyecto TANGARA Etapa 2**, con un área construida de «Area_const»m² y un área privada de «area_priv»m², en obra gris.

SEGUNDA: INFORMACIÓN DEL PROYECTO (TANGARA Etapa 2)

El apartamento se encuentra ubicado dentro del proyecto denominado **TANGARA Etapa 2**, ubicado en la dirección No. **KR 93 73A 89**, el cual cuenta con un área total construida de **3126.07 m²**.

PROPIEDAD: Que en actualidad **CIRCULO INGENIERIA S.A.S.** es la propietaria del derecho de dominio, propiedad y posesión del siguiente inmueble: lote de terreno y la construcción en el levantada señalado con el # 28 de la manzana 22-k de la urbanización santa rosita de esta ciudad de Bogotá lote con extensión aproximada de 135.47 m.2 y linda. Norte en 19.00 metros con el lote 27 de la misma manzana 22-k de la urbanización santa rosita. Sur en 19.00 metros con el lote 29 de la misma manzana y urbanización. oriente: en 7.13 metros con la carrera 93 de esta ciudad. occidente: en 7.13 metros con el lote 21 de la misma manzana



Circulo Ingenieria
Generación y construcción de ideas

9

DESCRIPCION DEL EDIFICIO TANGARA Etapa 2, materia de este reglamento, es un edificio de seis (6) pisos de altura con acceso a terraza, edificación destinada a vivienda multifamiliar, está conformada de bienes privados y bienes comunes. -

Los **BIENES PRIVADOS**, están definidos así:

En el **SEGUNDO PISO** se encuentran los apartamentos **201 y 202**. En el **TERCER PISO** se encuentran los apartamentos **301 y 302**. En el **CUARTO PISO** se encuentran los apartamentos **401, 402 y 403**. En el **QUINTO PISO** se encuentran los apartamentos **501, 502 y 503**.

LOS BIENES COMUNES del edificio están definidos así: Están demarcados en los planos de reglamento de propiedad horizontal con líneas oblicuas y comprenden la estructura del edificio, sus cimientos, columnas, vigas, placas, muros ductos, zonas comunes de uso exclusivo circulaciones vehiculares y peatonales, depósitos, zonas de estacionamiento, fachadas, escaleras, punto fijo y cubierta.

TRADICIÓN DEL LOTE:

Que el inmueble antes descrito **CIRCULO INGENIERIA S.A.S** lo adquirió así:

1. Por **compraventa derecho de cuota de 100.%** de **Edgar Oswaldo Garzón Aguilera** por escritura pública No. 1908 del 26 de junio de 2024, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C.
2. Que la **curaduría dos (2)** de Bogotá, mediante radicación 11001-2-24-1878 de fecha 25 de septiembre del 2024 expidió la **Resolución No. 11001-2-25-0509** con fecha de expedición 7 de febrero de 2025, fecha de ejecutoria 12 de febrero de 2025 para otorgar **MODIFICACIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

TERCERA: IDENTIFICACIÓN DEL APARTAMENTO

El **apartamento «APTO»** tiene un área privada de **«AREA_PRIV» m²** y un área construida de **«AREA_CONS»m²**, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **«MATRICULA»**.

LINDEROS Y DESCRIPCIÓN DEL APARTAMENTO:

El apartamento está localizado en el piso **«piso»** del edificio, con un coeficiente de copropiedad de **«coeficiente»%**.

Cuenta con:

- Sala-comedor,
- «Habitaciones» alcoba(s).
- «baño» baño(s).
- Zona de ropas.
- Cocina.
- Un depósito.

LINDEROS DEL APARTAMENTO:

Linderos Apartamento «APTO»

Inmueble: Apartamento «APTO» ubicado en la **KR 93 73A 89** (actual), o la nomenclatura que le asigne Catastro Distrital en el futuro, perteneciente al **Edificio TANGARA Etapa 2**, localizado en la hoy Urbanización FLORENCIA, en la localidad de ENGATIVÁ, Bogotá D.C.

Ubicación: Piso «PISO»

Área privada construida: «AREA_CONS_LETRAS» («AREA_CONS»m²).

Coefficiente de copropiedad: («coeficiente»%).

Linderos:

«Linderos»

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio acordado por las partes es de «apto_valor_letras» PESOS M/CTE («valor_apto»), los cuales serán pagos de la siguiente manera,

«FORMA_PAGO»

Estos pagos deberán realizarse a la **Fiducuenta Bancolombia No. 02500-02001853** a nombre de **Circulo Ingeniería S.A.S. Nit: 901.063.051-4**, y enviar el respectivo soporte a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a fin de identificar los respectivos aportes al correo administracion@circulo-ingenieria.com.

QUINTA: ARRAS



Circulo Ingeniería
Gestión y construcción de obras

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) entrega en este acto a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma equivalente al 10% del valor total del inmueble. Esta suma será deducida del valor total del inmueble.

- En caso de **incumplimiento por parte del comprador(es)**, este perderá las arras entregadas a favor del vendedor.
- En caso de **incumplimiento por parte del vendedor**, este deberá devolver el **doble del valor recibido por concepto de arras**, conforme al artículo 1892 del Código Civil Colombiano.

SEXTA: FECHA Y CONDICIÓN DE ENTREGA

La entrega material del (los) inmueble(s) se hará constar en acta suscrita por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y un representante de EL PROMITENTE VENDEDOR, o su delegado, en la que indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido los inmuebles y que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga(n) a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta. En ningún caso la entrega material de (los) inmueble (s) se realizará antes de la suscripción de la escritura pública de transferencia.

Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada (por detalles de simple acabado) éste se dará por entregado, y recibido para todos los efectos a satisfacción, mediante acta suscrita por el representante de EL PROMITENTE VENDEDOR o su delegado y el administrador del Edificio, o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya, y de común acuerdo manifiestan que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se hará(n) cargo del pago de los servicios públicos y de las cuotas de administración de (los) inmueble (s). Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes establecidos para EL PROYECTO, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

INSTALACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: En ningún caso EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL GESTOR, y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último y la entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados; La entrega del (los) inmueble(s) como



unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del Proyecto, por acceder éstos a los primeros, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente. La conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corre por cuenta exclusiva de EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA.

- Entrega **en obra gris**, con paredes en concreto a la vista y placa de concreto.
- Baño: piso enchapado, cabina enchapada, accesorios en porcelana (toallero y papelera).
- Cocina: piso enchapado, salpicadero enchapado, mesón en acero inoxidable con estufa de cuatro (4) puestos.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APARTAMENTO

Pisos: Piso en losa de concreto a la vista debidamente nivelada sin mortero de piso.

Muros interiores y techo: Todos los muros irán a la vista, algunos en concreto, otros en ladrillo y bloque. El techo es una losa maciza en concreto reforzado acabado en con pintura texturizada color blanco.

Aparatos eléctricos: Tomas e interruptores Marca luminex legrand o equivalente con polo a tierra. Se tendrá salida de telecomunicaciones con tapa ciega sin alambrear en alcoba principal, habitaciones auxiliares, estudio y sala a 0.30 m de altura del piso. La iluminación del apartamento será con rosetas.

Carpintería de: No se incluyen closets, ni muebles empotrados, ni marcos, ni puertas en las alcobas. Puertas: La puerta del baño social se entrega en madera entamborada pintada con esmalte semi mate blanco con marco en madera común pintado en tintilla, lleva cerradura de bola satinada.

Carpintería metálica: Ventanas: Ventanas corredizas en aluminio natural con vidrio crudo color claro.

Puerta ventanas: En vidrio de piso a techo en aluminio color natural

Antepecho: En concreto

No se entrega ningún tipo de Reja para el apartamento

BAÑO SOCIAL:

La ventilación del baño es a través de ventana-rejilla a vacío interior. No Incluye división de ducha. Espejo flotado de 1.0 m x 1 m de espesor 4 mm. Mezclador de ducha mono control.

Pisos: El baño tendrá el piso enchapado en cerámica ref. Adria Beige 55 cm x 55 m de Cerámica Italia o similar, el guarda escobas en el mismo material y/ó similar.



Muros: El baño social tendrá solo las paredes de la ducha enchapadas en cerámica ref. Adria Beige 45 cm x 28 cm de Cerámica Italia o similar. Altura hasta el cielo raso de drywall, las demás paredes en el baño se entregan en pintura tipo 1 y estucados.

Techo: EL techo es una losa maciza en concreto reforzado.

Lavamanos: El baño social tendrá lavamanos Referencia Combo constructor de Corona, sin pedestal o similar con salida para agua fría.

Sanitario: Tendrá Sanitario referencia Combo constructor de Corona o Similar.

Grifería Ducha: El baño social tendrá Ducha mono control referencia Aspen de Stretto o equivalente con salida para agua fría

Incrustaciones: El baño social tendrá Incrustaciones de baño de referencia Sensi Dacqua o similar, incluye 3 piezas

BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL (SI APLICA)

Se entrega los puntos hidráulicos y sanitarios. No incluye lavamanos, sanitario, puerta. Se entrega los muros pañetados sin estuco y pintura.

Cocina: Salida de agua fría en el lavaplatos. Red de gas con la instalación para la estufa. No incluye campana extractora. No incluye ningún tipo de Mueble de cocina.

Enchape: Encima del mesón se entrega salpicadero en cerámica Italia o similar de 0.60 m de altura.

Zona De Ropas: Lavadero de 60 cm x 45 cm con poceta. Encima del lavadero se colocará una hilada en vertical de cerámica ref. Adria Beige 45 cm x 28 cm de Cerámica Italia o similar. Salida de agua fría en el lavadero y lavadora (No incluye mueble bajo del lavadero). Salida de agua fría.

VARIOS

El servicio de citofonía es "Citofonía Móvil o similar".

Se entregan los servicios de:

Energía: Se entrega con medidor cuyo costo es asumido por la constructora; el pago de los derechos de conexión eléctrica será asumido por EL COMPRADOR.

Acueducto: Se entrega con medidor. El costo del medidor como de los derechos de conexión son asumidos por EL COMPRADOR.

Gas Natural: Se entrega un centro de medición de gas por apartamento. El costo del medidor de gas, los derechos de conexión y cargo de conexión serán asumidos por EL COMPRADOR.



El edificio contará con sistema de extinción y detección de incendios de acuerdo con las exigencias de la NSR-10. El edificio cuenta con un ascensor con velocidad de 1.0 m/s con para en cada piso y con ocho paradas.

Las dimensiones enunciadas en plantas tipo, hace referencia a los espacios libres dentro del apartamento, lo que no incluye ni circulaciones, ni closet de habitaciones auxiliares.

NOTAS:

Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso debido a condiciones técnicas o dependiendo del suministro y la disponibilidad de las mismas en el mercado al momento de su instalación, pero su reemplazo se hará por su respectivo equivalente.

Los bienes comunes esenciales se consideran entregados de manera simultánea con la entrega de los inmuebles de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Los bienes comunes no esenciales del proyecto son: parqueaderos, cuarto de basuras; todos los bienes comunes NO esenciales serán entregados una vez sea enajenado (escriturado) los inmuebles privados que sumen el 51% de los coeficientes de copropiedad y así poder citar Asamblea de Propietarios para elegir el comité de recibo de zonas comunes, encargado de recibir las zonas comunes, lo cual se estima que ocurra aproximadamente para julio de 2028.

Para garantizar el buen funcionamiento del edificio, los equipos que se ponen en marcha durante el proceso de administración provisional, inician su periodo de garantía desde la entrada en funcionamiento de cada uno de ellos.

El proyecto se ubica en estrato 3 de acuerdo a la asignación de la Secretaria de Planeación de Bogotá y es sujeto a modificación según lo determine la misma autoridad.

Una vez realizada la primera Asamblea de propietarios se definirá el valor de cuota de la administración por m², la cuota podrá subir o bajar de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea.

Las medidas descritas para los apartamentos tienen un margen de error de 2cm, para las zonas comunes tienen un margen de error de 10cm debido a las tolerancias de los materiales, el proceso de diseño y construcción. Las medidas de los espacios son tomadas en un punto específico, teniendo en cuenta que los espacios no son regulares, dichas medidas pueden ser diferentes dependiendo de la forma del espacio y del punto donde se tomen. Los planos aprobados o por aprobar, contienen o contendrán las formas exactas de los espacios.

Los colores y especificaciones de los equipos o equipamientos suministrados dependerán de la disponibilidad del proveedor al momento de la adquisición de los mismos y podrán diferir de las imágenes mostradas en la publicidad.



La medida mínima de los parqueaderos es 2.20m de ancho por 4.50m de largo.

Los planos del proyecto estarán disponibles para consulta en la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, una vez se entreguen todas las unidades.

El proyecto **KR 93 73A 89** , es un proyecto no VIS

Todos los Apartamentos tendrán folio de matrícula independiente.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – TERRAZA

La zona de la terraza del proyecto TANGARA Etapa 2 contará con las siguientes características y especificaciones técnicas:

1. **Acceso:** La terraza será accesible mediante dos escaleras que conectan desde el primer piso hasta el nivel superior, garantizando accesibilidad continua desde las zonas comunes.
2. **Sistema estructural y acabados:**
 - o El sistema estructural corresponde a muros de concreto reforzado.
 - o Los muros perimetrales de la terraza estarán impermeabilizados para garantizar la durabilidad ante la exposición climática.
 - o El piso de la terraza contará con sistema de **impermeabilización** de alta resistencia, con acabado final en **cerámica antideslizante** o superficie similar que cumpla con las normas de seguridad y funcionalidad.
3. **Equipamiento:**
 - o La terraza no contará inicialmente con zonas recreativas ni mobiliario urbano.
 - o La infraestructura incluirá **puntos de desagüe pluvial** estratégicamente ubicados, garantizando el correcto manejo de aguas lluvias.
 - o Se garantizará la instalación de **barandas metálicas o de concreto** con la altura y resistencia reglamentaria, según la normatividad vigente (mínimo 90 cm de altura y resistencia estructural adecuada).
4. **Instalaciones:**
 - o Se entregarán puntos de luz funcionales distribuidos en la terraza para iluminación nocturna, operados desde el primer piso o con sensor programado.
 - o El sistema eléctrico cumplirá con la normatividad RETIE y estará debidamente canalizado.
 - o No se contemplan puntos de agua potable ni gas en esta zona.
5. **Uso y restricciones:**
 - o La terraza está destinada exclusivamente para el uso común de los copropietarios del edificio.
 - o No se permite la instalación de estructuras adicionales (techos, kioscos, etc.) sin aprobación previa del ente de administración y revisión estructural.

SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL



Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes en las obligaciones derivadas de la presente promesa de compraventa, la parte incumplida pagará a la otra una pena equivalente al **diez por ciento (10%)** del valor total del inmueble, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

OCTAVA: CESIÓN DE DERECHOS

El PROMITENTE COMPRADOR **no podrá ceder total ni parcialmente sus derechos y obligaciones** derivados de la presente promesa, sin la previa autorización escrita y expresa del PROMITENTE VENDEDOR.

NOVENA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Las partes declaran bajo la gravedad de juramento que los dineros utilizados para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de esta promesa de compraventa provienen de actividades lícitas y no constituyen lavado de activos, financiamiento del terrorismo o actividades ilícitas. Declaran además que cumplen con las disposiciones contenidas en la **Circular Externa No. 029 de 2014**, el **Estatuto Orgánico del Sistema Financiero** y demás normas vigentes sobre la materia.

DÉCIMA: GASTOS NOTARIALES

Los gastos notariales, impuestos y derechos de registro que se causen por la formalización de la compraventa serán asumidos **por partes iguales** entre el PROMITENTE VENDEDOR y los PROMITENTES COMPRADORES.

DÉCIMA PRIMERA: PLAZO DE ESCRITURACIÓN Y ENTREGA

Las partes acuerdan que la firma de la **escritura pública** de compraventa se realizará el día «**fecha_escritura**», en la notaría «**NOTARIA**» a las «**hora_notaria**» y la **entrega material del inmueble** se efectuará el día «**fecha_entrega_apt**». En caso de que, por causas de fuerza mayor, caso fortuito o cierre temporal de la notaría designada, no sea posible llevar a cabo la firma en la fecha estipulada, esta se realizará el día hábil siguiente en que la notaría reanude su funcionamiento o en la primera fecha disponible, sin que esto implique incumplimiento por parte de las partes.

Nota: La entrega del inmueble sin la habilitación de agua, luz y gas no se entenderá como válida. En caso de que los servicios no estén habilitados por causas no imputables al vendedor, la entrega podrá prorrogarse de 15 a 30 días calendario. Si pasado este plazo los servicios aún no están disponibles, el comprador podrá optar por: No recibir el inmueble hasta que los servicios estén instalados, o resolver unilateralmente el contrato sin penalidad, recuperando todas las sumas pagadas.

DÉCIMA SEGUNDA: PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN

El presente documento presta **mérito ejecutivo** por contener obligaciones claras, expresas y exigibles, conforme a la legislación colombiana.

DÉCIMA TERCERA: PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN

La presente promesa se perfecciona con la firma de las partes. El inmueble será entregado únicamente una vez se haya cancelado la totalidad del precio pactado. Una vez efectuado el pago total la entrega del inmueble se efectuará dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de escrituración.

DÉCIMA CUARTA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De acuerdo con lo anterior, y en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 4º y 5º de la Ley 675 de agosto de 2001, mediante la presente escritura pública se somete al Régimen de propiedad Horizontal el edificio **TANGARA Etapa 2**, localizado en la actual nomenclatura **KR 93 73A 89** localidad de Rafael Uribe, de la ciudad de Bogotá, con un área de terreno de seiscientos seis punto quince metros cuadrados (606.15m²).

DÉCIMA QUINTA: GARANTÍAS

La constructora no responderá por las modificaciones tanto internas como externas que se realicen en los inmuebles, ni por las consecuencias que estos puedan ocasionar en las zonas comunes o en los inmuebles colindantes o vecinos.

Sin perjuicio de los procedimientos y condiciones establecidos en el **MANUAL DEL PROPIETARIO**, los términos y garantías expedidas por terceros y proveedores, así como los demás documentos adjuntos los cuales hacen parte integral de la presente acta, se presenta el programa general de Garantías del Inmueble:

Hasta un mes:

Las garantías de su apartamento hasta un (1) mes después de la fecha de entrega son las siguientes:

- Daños de cerraduras
- Ajustes en puertas, bisagras
- Daños en instalaciones hidrosanitarios, eléctricas y de gas
- Obstrucciones en desagües
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos (tomas, interruptores y rosetas)
- Sanitarios

- Mal funcionamiento de la ventanería
- Mal funcionamiento de la carpintería de madera y metálica
- Defectos en la red eléctrica interna

Hasta tres meses:

Las garantías de su apartamento, hasta tres (3) meses después de la fecha de entrega son las siguientes:

- Goteras en techos y humedades en ventanas
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones
- Filtraciones en empaques y grifería en general

Hasta un año:

Las garantías hasta un año después de la fecha de entrega son las siguientes:

- Fisuras por asentamiento normal del edificio
- Electrodomésticos y/o gasodomésticos.

Hasta diez años:

Las garantías hasta un año después de la fecha de entrega son las siguientes:

- Estructura de la edificación
- Daños en la estructura por filtraciones o humedades.

Después de estas fechas los electrodomésticos entregados mantendrán la garantía del fabricante, acompañados de sus respectivos manuales y pólizas acompañados con el MANUAL DE USUARIO entregado el día de la entrega del inmueble.

BIENES COMUNES

SOBRE LOS BIENES COMUNES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La constructora responderá por la garantía legal de acabados y de estabilidad de la obra sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo a lo dispuesto por la Ley y con lo previsto en la presente acta de entrega, siempre que los defectos en la calidad, idoneidad o seguridad de los bienes comunes tengan su causa en hechos no imputables a COMPRADOR(ES), sus dependientes, a cualquiera de los ocupantes, visitantes prestadores de servicios o empleados de la propiedad horizontal. imputables a su responsabilidad y, que el defecto se presente dentro del término previsto para hacer efectiva la garantía legal.

El término para hacer efectivas estas garantías de acuerdo a lo previsto en la Ley, empezará a corte a partir de la suscripción del acta de entrega.



Circulo Ingenieria
Casinos y construcción de obras

El presente contrato reconoce la existencia y vigencia de esta póliza como garantía adicional de estabilidad estructural y responsabilidad frente a terceros, conforme a la normatividad colombiana vigente.

En constancia se firma en Bogotá, D.C., «fecha_promesa»

PROMITENTE VENDEDOR

CÍRCULO INGENIERÍA S.A.S.
Manuel Ricardo Galileo Ramírez Martínez
C.C. 1.015.429.383
Representante Legal

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

«repetidor_2»



NOTARIA 39 DE BOGOTÁ D.C.
REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura:

FECHA: DIECISEIS (16) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) ---

ACTO (S) -----	CUANTIA (S)
CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION	SIN CUANTIA
COMPRAVENTA	\$ 282.348.000
CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	\$65.496.992
AFFECTACION AVIVIENDA FAMILIAR	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo el día DIECISEIS (16) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) en el Despacho de la Notaria Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá, cuyo TITULAR es MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL. -----

ACTO I – COMPRAVENTA -----

Comparecieron con minuta: **PAULA CAMILA CÁRDENAS MEDINA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, e identificada con cédula de ciudadanía 1.233.897.695 de Bogotá D.C, quien obra en calidad de apoderada especial de la sociedad **CIRCULO INGENIERIA S.A.S.**, con NIT 901.063.051-4, empresa legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea accionistas del 1 de marzo del 2017 inscrita el 14 de marzo de 2017 bajo el número 02195724 del libro IX, con matricula mercantil No.02793199, de conformidad con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y comercio de Bogotá, D.C, documento que se protocoliza con esta escritura y quien para todos los efectos legales, dentro de la presente escritura se denominarán LA PARTE VENDEDORA, declaro: -----

----- **PRIMERO** -----

OBJETO.- Que obrando en la calidad antes indicada por medio del presente instrumento transfieren a título de venta en favor de **FABIOLA SACHICA RICO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No.39.525.124 de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y **MARIA ANDREA MARCELA ACEVEDO SACHICA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.795.875 de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio, los derechos de dominio y la posesión material y real que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: -

Ubicación / Dirección: APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203), y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO PARA CARRO NUMERO VEINTICINCO (25), PARQUEADERO PARA MOTO NUMERO VEINTE (20) y DEPÓSITO NUMERO CINCO (5) inmuebles que forman parte del EDIFICIO TANGARA 2 - EN LA KR 93 73 A 89 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. -----

-
MUNICIPIO BOGOTA -----

-
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-2186924 (APTO 203) -----

CÉDULA CATASTRAL: EGU 75 76 14 en mayor extensión, -----

"APARTAMENTO AP-01 DE LA KR 93 No. 73 A-89 (Actual), o la que Catastro Distrital le adjudique, queda definido como APARTAMENTO AP-01 de la KR 93 No. 73A-89 (Actual) del EDIFICIO TANGARA 2 - PH, de la hoy Urbanización Santa Rosita Localidad de Engativá, de la ciudad de Bogotá D.C., tiene su entrada por la KR 93, le corresponde un área privada construida de cincuenta punto setenta y un metros cuadrados (50.71 m2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes LINDEROS HORIZONTALES: Entrando encontramos en la esquina de mano derecha el Punto 1 y siguiendo en sentido contrario de las manecillas del reloj tenemos que del Punto 1 al Punto 2 en distancias sucesivas de 2.03m, 0.23m, 1.97 metros en muro común divisorio de por medio que lo separa de predio de la misma manzana. Del Punto 2 al Punto 3 en distancias sucesivas de 1.25m, 0.52m, 1.02m, 3.42 metros en muro común divisorio de por medio que lo separa de predio de la misma manzana. Del Punto 3 al Punto 4 en distancia de 6.15

metros con muro común divisorio de fachada que lo separa de la Kr 93. Del Punto 4 al Punto 5 en distancias sucesivas de 2.62m, 0.23m, 0.90 metros con muro común divisorio y columnas de por medio que lo separa de predio de la misma manzana. Del Punto 5 al Punto 6 en distancias sucesivas de 0.90m, 0.62m, 0.90m, 1.77m, 0.23m, 0.60m, 0.23m, 1.43 metros con muro común divisorio y columnas de por medio que lo separa de predio de la misma manzana Del Punto 6 al Punto 1 en distancias sucesivas de 2.58m, 0.12m, 0.90m 0.12m, 2.90 metros con muro común divisorio y puerta de acceso que lo separa de zona común del mismo edificio y encierra. -----

LINDEROS VERTICALES: altura de 2.30m NADIR: con placa de concreto que lo separa del piso inferior del mismo edificio. CENIT: con placa de concreto que lo separa del piso superior del mismo edificio. DEPENDENCIAS: Sala-comedor, cocina, dos (2) alcobas, dos (2) baños, y zona de ropas. Depósito: le corresponde un área común de uso exclusivo para depósito, localizado en la terraza y demarcado como D-01. -----

Este inmueble se encuentra identificado con el registro catastral número EGU 75 76 14 en mayor extensión y se halla inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-168574 (APTO 203). -----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida, ubicación y linderos hecha anteriormente, la venta aquí contenida se hace como cuerpo cierto y comprende la totalidad de las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente correspondan al bien objeto de este contrato. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LINDEROS GENERALES.- LOTE DE TERRENO No. 28 DE LA MANZANA 22-K DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSITA con nomenclatura urbana Carrera noventa y tres número setenta y tres a ochenta y nueve (KR 93 # 73A- 89) de la ciudad de Bogotá D.C. Con una extensión superficial de ciento treinta y cinco punto cuarenta y siete metros cuadrados (135.47m²) cuyos linderos son los siguientes tomados de su título de adquisición: -----

POR EL NORTE En 19.00 metros con el lote 27 de la misma manzana 22-K de la urbanización Santa Rosita. -----

POR EL SUR En 19.00 metros con el lote 29 de la misma manzana y urbanización.

POR EL ORIENTE En 7.13 metros con la Carrera 93 de esta ciudad. -----

POR EL OCCIDENTE En 7.13 metros con el Lote 21 de la misma manzana y urbanización. -----

-

A este inmueble le corresponden la matricula inmobiliaria No. **50C - 168574**, CHIP **AAA0064ZOFZ**-----

-

PARAGRAFO TERCERO. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El EDIFICIO TANGARA 2, fue constituido en propiedad horizontal con los requisitos exigidos por la Ley, mediante escritura pública número mil cuatrocientos dieciséis (1416) del nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023), de la notaria treinta y nueve (39) de Bogotá, debidamente Registrada, al folio de matrícula No. **50C-168574** -----

----- **S E G U N D O** -----

TRADICION.- LA PARTE VENDEDORA declara que adquirió el predio sobre el cual se construyó el edificio mediante compraventa a EDGAR OSWALDO GARZON AGUILERA según escritura pública No.1908 del 21 de junio de 2024 de la Notaria 39 del círculo de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-168574. -----

----- **T E R C E R O** -----

SANEAMIENTO.- LA PARTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles cuyo dominio aquí transfiere son de su exclusiva propiedad y posesión, que no los han enajenado o prometido en venta por acto anterior al presente y que los mismos se hallan libre de embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública y/o documento privado, patrimonio de familia inembargable y en general de gravámenes de cualquier naturaleza que limiten su dominio, goce o disposición y, que en todo caso responderá por el saneamiento de lo vendido para los casos de ley. -----

-

----- **C U A R T A** -----

ENTREGA.- LA PARTE VENDEDORA expresa que ha hecho entrega real y material a LA PARTE COMPRADORA de los inmuebles objeto de este contrato a la suscripción de este instrumento y éste último a su vez lo declara recibido a satisfacción en el estado en que se encuentra junto con todas las costumbres, usos y servidumbres que legal o convencionalmente le corresponden. -----

----- **Q U I N T A** -----

IMPUESTOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica causados en razón de los inmuebles que aquí se enajenan son de cargo exclusivo de LA PARTE VENDEDORA hasta la fecha de otorgamiento del presente instrumento, momento a partir del cual corresponderán a LA PARTE COMPRADORA. -----

----- **S E X T A** -----

EXPENSAS.- Los gastos causados en razón del otorgamiento de esta escritura pública, son de cargo de los contratantes por partes iguales. Los correspondientes por Beneficencia y registro serán de cuenta de LA PARTE COMPRADORA. -----

----- **S E P T I M A** -----

PRECIO.- El precio de esta compraventa es la suma DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$282.348.000), los cuales LA PARTE COMPRADORA, pagara a LA PARTE VENDEDORA, así: -----

1. La suma de DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 216.851.008,00 M/Cte) con recursos propios, los cuales LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción de manos de LA PARTE COMPRADORA, al momento de firma del presente instrumento. -----

b) El saldo, es decir la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$65.496.992,00 M/Cte), los cuales serán cancelados con recursos

provenientes del crédito hipotecario aprobado por BANCOLOMBIA S.A. a **LA PARTE COMPRADORA**, garantizado con hipoteca abierta sin limite de cuantía en primer grado sobre el inmueble y cuya constitución se realiza como segundo acto en el presente instrumento público. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la forma de pago las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO RESPECTO DEL PRECIO Y/O VALOR DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLE (ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019). Las partes del negocio jurídico de enajenación del bien inmueble que consta en la presente escritura pública de conformidad con el artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2.010) de dos mil diecinueve (2.019) que modificó el artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, declararon, bajo la gravedad del juramento, que el valor, precio y/o contraprestación económica expresado no es inferior al costo, es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de éste instrumento público. -----

-

-----**OCTAVA**-----

PERMISO DE VENTAS. - LA PARTE VENDEDORA está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C., mediante la Radicación No. 400020230195 del 13 de septiembre de 2023, cuya copia se protocoliza. -----

-

PARÁGRAFO PRIMERO: A) la curaduría DOS (2) de Bogotá, mediante radicación 11001-2-21-0695 de fecha 30 de marzo de 2021 expidió la RESOLUCIÓN No. 11001-2-21-1427 con fecha de expedición 11 de agosto de 2021 fecha de ejecutoria 23 de agosto de 2021 para otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL; B) que posteriormente la Curaduría DOS (2) de Bogotá, mediante radicación 11001-2-24-1878 de fecha 25 de septiembre de 2024 expidió el Acto Administrativo No. 11001-2-25-0509 con fecha de

expedición 07 de febrero de 2025 fecha de ejecutoria 12 de febrero de 2025 para otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidad(es) de MODIFICACION, APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio urbano localizado en la KR 93 73 A 89 con chip AAA0064ZOFZ con matrícula inmobiliaria 50C-168574, estrato 3 número de manzana catastral 022 y lote de manzana catastral 028 Manzana urbanística 22K del lote urbanístico 28 de la urbanización Florencia (Localidad Engativá). Una vez realizadas las intervenciones la edificación quedará así: en cinco (5) pisos de altura destinada a dos (2) unidades de vivienda Multifamiliar NO VIS y ocho (8) unidades residencial Vivienda Colectiva NO VIS, cuenta con 10 cupos de estacionamiento Para bicicletas y diez (10) depósitos.. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION.- Conforme lo establecido en la ley 1796 de 2016 artículo sexto y decimo y el Decreto 945 del 05 de junio de 2017, se protocoliza El Certificado Técnico de Ocupación, debidamente suscrito por el Arquitecto – **GERMAN LOZANO ROJAS, M.P # 9213-17.111.156 CD.**, el cual hace parte integral del presente instrumento público, por lo cual se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, la correspondiente anotación en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-168574** correspondiente al APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS TRES (203), que forma parte integrante del EDIFICIO TANGARA 2-----

----- **NOVENA** -----
 Agregan **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA** que con la firma de esta escritura se da estricto cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes y las modificaciones que la misma haya tenido. -----

----- **DECIMA** -----
ACEPTACIÓN.- Presente **LA PARTE COMPRADORA – FABIOLA SACHICA RICO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No.39.525.124 de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando

en nombre propio y **MARIA ANDREA MARCELA ACEVEDO SACHICA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. **52'795.875** de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio, hábil para contratar y declararon: -----

a.) Que acepta(n) todas las cláusulas contenidas en la presente escritura y por consiguiente la venta que a su favor se le(s) hace. -----

b.) Que tiene(n) recibido real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente le(s) corresponda; -----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal al cual está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) y asume(n) las obligaciones que se deriven del mismo obligándose(n) a contribuir al pago de las expensas comunes y al pago de las cuotas de administración, en la proporción que le(s) corresponde. -----

d) PROCEDENCIA DE LOS DINEROS: LA PARTE COMPRADORA declara(n) que el origen de los recursos con los que adquiere el(los) citado(s) inmueble(s) provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad ó negocio lícito. Los recursos que entrega(n) no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique ó adicione. -----

ACTO II – HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A. – NIT.- 890.903.938-8. -----

Compareció(eron) **FABIOLA SACHICA RICO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. **39.525.124** de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y **MARIA ANDREA MARCELA ACEVEDO SACHICA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. **52'795.875** de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) **EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)**, y manifestó(aron): -----

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.;** NIT No. 890.903.938-8, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREEDOR,** sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: -----

Ubicación / Dirección: **APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203), y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO PARA CARRO NUMERO VEINTICINCO (25), PARQUEADERO PARA MOTO NUMERO VEINTE (20) y DEPÓSITO NUMERO CINCO (5)** inmuebles que forman parte del **EDIFICIO TANGARA UBICADO EN LA CARRERA 93 73 A 89 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.** -----

MUNICIPIO BOGOTA -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-2186924 (APTO 203) -----

CÉDULA CATASTRAL: EGU 75 76 14 en mayor extensión. -----

Cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la primera parte de este instrumento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública No. horizontal con los requisitos exigidos por la Ley, mediante escritura pública número mil cuatrocientos dieciséis (1416) del nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023), aclarado por escritura pública numero dos mil setecientos cuarenta y cuatro (2744) del veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veintitrés (2023) ambas de la notaría treinta y nueve (39) de Bogotá, debidamente Registrada, al folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2186924 (APTO 203), de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bogotá, Zona Centro. -- -----

SEGUNDO. SOLIDARIDAD: EL(LOS) HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

TERCERO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de COMPRAVENTA, celebrada con la sociedad **CIRCULO INGENIERIA S.A.S.**, con **NIT 901.063.051-4**, como consta en la primera parte de este instrumento. -----

CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: -----

Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) por la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$65.496.992)** que será pagada dentro del plazo de veinte (20) años en doscientas cuarenta (240) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR. -----

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y

honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

QUINTO. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin limite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este

instrumento. -----

SEXO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que no ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma

de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre y número de identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), más la información adicional que EL ACREEDOR le solicite. -----

-

SEPTIMO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es)

prima(s). -----

-

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os) se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

-

OCTAVO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso

penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en

cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. -----

NOVENO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

DECIMO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

DÉCIMO PRIMERO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía

hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). -----

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

DÉCIMO SEGUNDO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----

DÉCIMO TERCERO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En

desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

DÉCIMO CUARTO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

DÉCIMO QUINTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia. -----

Compareció mediante minuta escrita quien dijo ser: **CARLOS GOMEZ VELANDIA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 17.089.936 de Bogotá, y manifestó: -----

PRIMERO: Que, para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial sustituta y por lo tanto en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con NIT. 890.903.938-8, (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, legalmente constituido por escritura pública número trescientos ochenta y ocho (388) del veinticuatro (24) de enero de mil novecientos cuarenta y cinco (1945), de la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Medellín, todo lo cual se acredita con el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, en virtud del poder especial según consta en la escritura pública número tres mil seiscientos veintiuno (3.621) del nueve (9) de Julio de dos mil nueve (2009) de la Notaría veintinueve (29) de Medellín, cuya copia junto con el certificado de vigencia de dicho poder especial expedido por la Notaría veintinueve (29) de Medellín que se protocolizan con el presente instrumento. ---

 --

SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada acepta para **EL ACREEDOR** la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

 --

----- **HASTA AQUÍ MINUTA PRESENTADA** -----

 --

ADVERTENCIA SOBRE REGLAMENTO.- El Notario advirtió a los otorgantes que el artículo 62 del Decreto 2106 del 27 de noviembre de 2019 modificó el artículo 80 del Decreto 960/70, en cuyo párrafo tercero estableció que si el reglamento es de otra Notaría simplemente se referirá el número, la fecha y la Notaría reposa dicho reglamento. Los comparecientes han insistido en el otorgamiento de esta escritura, razón por la cual se autoriza este instrumento, tal como lo prevé el artículo 6 del Decreto-Ley 960 de 1970 -----

NOTA AUTORIZACIÓN DATOS PERSONALES: En mi (nuestra) condición de otorgante(s) y conforme a la LEY ESTATUTARIA 1581 del 17 de octubre de 2012, autorizo(amos) a la Notaría 39 del Círculo de Bogotá D.C., para que suministre a las autoridades Administrativas, Judiciales y a las diferentes Personas Naturales o Jurídicas los datos personales contenidos en el presente instrumento público entre otros, la fotocopia del documento de identidad. - -----

ACEPTACION ENVIO DE CORREOS INFORMATIVOS Y NOTIFICACIONES ELECTRONICAS.- (El)(los) otorgante(s) manifiesta(n) que autoriza(n) para ser informado(s) y notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), a los siguientes correos electrónicos: circulo.ingenieria.adm@gmail.com, -----

----- **NOTA LEY 258 DE 1996** -----
EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY 258 DE 1996, REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003, NO SE INTERROGO A LA PARTE VENDEDORA DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL O UNIÓN MARITAL DE HECHO Y SI EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE(N) ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA. -----

SE INTERROGO SOBRE LOS MISMOS PUNTOS A LA PARTE COMPRADORA DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL O UNIÓN MARITAL DE HECHO Y SI POSEE ALGÚN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR A LO CUAL RESPONDIERON BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: SOMOS DE ESTADO CIVIL SOLTERAS SIN UNION MARITAL DE HECHO, RESPECTIVAMENTE, Y NO POSEEMOS OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR EL(LOS) SUSCRITO(S) HACE(N) CONSTAR QUE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE(N) POR ESTE INSTRUMENTO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO CUMPLIR REQUISITOS DE LEY. --

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

DECLARACION COMPARECIENTES: Los comparecientes declaran bajo la gravedad de juramento que sus manifestaciones tanto de la comparecencia como su estado civil y las diferentes cláusulas de este instrumento son ciertas, son resultado de su voluntad, que son plenamente capaces para contratar y obligarse, que están conformes con el negocio jurídico aquí realizado y que no contraviene la Ley. El Notario advierte a las partes sobre su responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del Inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí. **La identidad de cada uno de las partes contratantes ha sido comprobada basándose en sus documentos de identificación, exonerando por lo tanto al Notario y sus funcionarios de toda responsabilidad ante una eventual suplantación de identidad, dado que el Notario ha tomado igualmente medidas de seguridad como la huella, fotocopia del documento de identidad, el registro en el sistema Biométrico.** -----

--

ADVERTENCIA SOBRE CORRECCIONES: El Notario informa que las correcciones o modificaciones a esta escritura, advertidas con posterioridad a la firma de este instrumento, serán solo responsabilidad del (los) otorgante(s) y se realizarán a través de escritura aclaratoria, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes en la forma prevista e **IMPORTANTE:** Recuerde que la Notaría no asume costos por errores que podrian haber sido detectados por (el)(los) interesado(s) al momento de la lectura del documento. -----

PARÁGRAFO SOBRE ADMINISTRACIÓN: Bajo la gravedad de juramento LA PARTE VENDEDORA, manifiesta que los inmuebles que enajena a pesar de estar sometidos al régimen de propiedad horizontal **No** tienen servicio de administración, por tratarse de un **proyecto nuevo**. -----

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN: Recibo de pago derechos notariales e Iva - Fotocopias cédulas de ciudadanía. Certificado de tradición y libertad - matrícula número 50C-1350167 y 50C-2186924 (APTO 203). Certificación catastral. Radicación permiso de ventas. LC 11001-2-25-0509 de fecha de expedición 07 de Febrero del 2025 y fecha de ejecutoria 12 de febrero del 2025 expedida por el Curador Urbano número 2 de Bogotá. Certificado de existencia y representación legal y RUT de CIRCULO INGENIERIA S.A.S. Poder especial de **CIRCULO INGENIERIA S.A.S.**, con NIT **901.063.051-4**. Carta de aprobación de crédito por valor de \$ 65.496.992, de fecha 16/01/2024. Copia escritura pública número 3.621 del 9 de Julio de 2009 de la Notaría 29 de Medellín. Vigencia de poder de fecha 04/12/2023, de la notaría 29 de Medellín.

y los demás documentos que se protocolizan se escanean así: -----

ADVERTENCIA: Se AUTORIZA la presente escritura pública de conformidad con la Circular para Superintendencia de Notariado y Registro, Notarios, Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona norte, centro y zona sur; contribuyentes del impuesto predial unificado, de la Secretaria Distrital de hacienda Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, por concepto del procedimiento para la consulta del estado de cuenta por concepto de predial para transferencia de predios ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito capital, a través de la ventanilla Única de Registro VUR, de fecha 15 de Julio de 2011, la cual en su numeral 2.2.2 dispone lo siguiente: "**Estado de cuenta por concepto predial para inmuebles sin CHIP:** El notario, para proceder con el otorgamiento de la escritura pública de transferencia, deber solicitar el Estado de Cuenta en línea por concepto predial del predio matriz para verificar si se encuentra al día respecto a sus obligaciones tributarias, teniendo en cuenta que es posible que en esta primera transferencia de dominio, el predio matriz presente obligaciones pendientes de pago y el segregado figure al día". -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Bajo la gravedad de juramento la parte vendedora manifiesta que el inmueble objeto de esta transacción, no tiene pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva por concepto del pago del impuesto predial unificado o por las contribuciones de valorización. ----- **PARÁGRAFO**

SEGUNDO: Bajo la gravedad de juramento la parte vendedora manifiesta que el

inmueble objeto de esta transacción, no tiene pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva por concepto del pago del impuesto predial unificado o por las contribuciones de valorización. -----

--

----- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** -----

Leído, el presente instrumento público por LOS COMPARECIENTES y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal lo aprueban en todas sus partes y en señal de su asentimiento lo firman junto conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza. -----

ADVERTENCIA: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de 90 días, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo." -----

-----Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial código de barras bidimensional números:

Res. No. 378 del 26 de enero de 2023 -----

Derechos Notariales \$ 1.260.799 -----

IVA \$ 372.305 -----

Superintendencia \$ 21.750 -----

Fondo Notariado \$ 21.750 -----

LOS COMPARECIENTES

PAULA CAMILA CÁRDENAS MEDINA

C.C. No.

TELEFONO:

(Resolución 239 del 27-11-2013 UIAF y CIRCULAR 1536/13 supernotariado)

Quien obra en calidad de apoderada especial de **CIRCULO INGENIERIA S.A.S**

NIT.

TELEFONO:

DIRECCIÓN:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRÓNICO:

(Resolución 239 del 27-11-2013 UIAF y CIRCULAR 1536/13 supernotariado)

FABIOLA SACHICA RICO

C.C. N°

TEL:

Dirección:

Correo Electrónico:

Actividad Económica:

(Resolución 239 del 27 / 11 / 2013 UIAF y Circular 1536 /13 Supernotariado)

Estado Civil:

MARIA ANDREA MARCELA ACEVEDO SACHICA

C.C. N°

TEL:

Dirección:

Correo Electrónico:

Actividad Económica:

(Resolución 239 del 27 / 11 / 2013 UIAF y Circular 1536 /13 Supernotariado)

Estado Civil:

CARLOS GOMEZ VELANDIA

C.C. N°

TEL:

Dirección:

Actividad Económica:

Correo Electrónico:

obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial sustituta y por lo tanto en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con NIT. 890.903.938-8,

TEL:

Dirección:

Actividad Económica:

(Resolución 239 del 27 / 11 / 2013 UIAF y Circular 1536 /13 Supernotariado)

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL

NOTARIO TREINTA Y NUEVE (39) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

Digitó: JULI LEÓN T— Fecha: 16 / enero / 2024 Vo.Bo.

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 24 de julio de 2025
SOLICITANTE:	CÍRCULO INGENIERÍA SAS

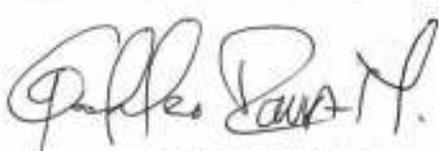
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO TANGARA 2		
DIRECCIÓN:	KR 93 #73A-89		
APARTAMENTOS:	10	CASAS:	0
		LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			135 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			3.321.769 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			368 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			5.292.585 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 450.000	1.221.366 \$/m ²	23,1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.104.000	2.996.417 \$/m ²	56,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 286.000	776.246 \$/m ²	14,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 50.000	135.707 \$/m ²	2,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 60.000	162.849 \$/m ²	3,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.950.000	5.292.585 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 2.300.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 350.000
			15,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 450.000	23,1%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 890.420	45,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 609.580	31,3%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.950.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO DE BOGOTÁ	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FORMA 001/0004
		CÓDIGO PMS-FCI21
		VERSIÓN 11

ÁREAS DE VENTAS
 -Cifras en miles COP-

Decreto 2195 de 2005, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 135, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-09-18	2. Solicitante: CÍRCULO INGENIERIA SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO TANGARA 2			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	289.820	33,79	8.580	293.69	2025	\$ 1.423.500
	Valor mínimo	186.180	21,70	8.578	130,79		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		6		0		4
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indique si la construcción se aprobó antes del VISI	SI

Totales	10	\$ 2.300.000	268,98 m²	\$ 0	0,00%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	1	288.150	33,59		288.150	8.578	0,00%	NO VIP/VIS
2	2	289.820	33,78		577.970	8.580	0,00%	NO VIP/VIS
3	3	288.190	33,59		866.160	8.580	0,00%	NO VIP/VIS
4	4	289.820	33,78		1.155.980	8.580	0,00%	NO VIP/VIS
5	5	186.180	21,70		1.342.160	8.580	0,00%	VIS
6	6	186.180	21,70		1.528.340	8.580	0,00%	VIS
7	7	199.650	23,27		1.727.990	8.580	0,00%	VIS
8	8	186.180	21,70		1.914.170	8.580	0,00%	VIS
9	9	186.180	21,70		2.100.350	8.580	0,00%	VIS
10	10	199.650	23,27		2.300.000	8.580	0,00%	VIS

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	CÓDIGO PM85-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO TANGARA 2
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 10
 DIRECCIÓN: KR 93 73A 89
 CONSTRUCTORA: CIRCULO INGENIERIA SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 15 DE MAYO DEL 2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? SI NO

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? SI NO

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal SI NO
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 estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.3.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? SI NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? SI NO

Seleccione de que tipo:

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTOS CORRIDOS

2.8. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS EN CONCRETO REFORZADO DM

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE

 SI NO

Tipo de bloque y localización:

TODOS LOS PISOS Y PARA DIVIDIR APARTAMENTOS, FACHADAS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

TODOS LOS MUROS INTERNOS Y FACHADAS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI CERR?

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

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE PANETE Y PINTURA

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

ENCHAPE

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA MASIZA EN CONCRETO

Cubierta Verde:

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO REFORZADO

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

SUBTERRANEO EN CONCRETO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

 SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

 SI NO

4.9. BAÑOS

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

Características:

Detalle del consumo Litros por Descarga:	4,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	6,4
Detalle del consumo Litros por Minuto a 90 PSI:	3,2
Detalle del consumo Litros por Minuto a 90 PSI:	7,2

4.10. ILUMINACION

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

Características:

- Temporizador SI NO Sensor SI NO
- Temporizador SI NO Sensor SI NO
- Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

SI NO

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

Características:

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de permitir las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se venderán con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

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

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

Firma representante legal o persona natural

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO
RESOLUCIÓN 11001-2-21-1427

11001-2-21-0695

1

FECHA DE EXPEDICIÓN: 11-ago.-2021 FECHA DE EJECUTORIA: 23 AGO 2021

RADICACIÓN: 30-mar.-2021 DEBIDA FORMA: 30-mar.-2021

KR 93 73 A 88 (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 10 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 1077 del 2017 y las características del terreno y características de la actividad radicada bajo la referencia:

RESUELVE:

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio urbano, estrato 2 uso 3, localizado en la dirección KR 93 73 A (ACTUAL) Cra. MAZÓN 420 F 2, Manizales, Manizales, SOCIEDAD DE LA CIUDAD 10 de Engativa - PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA DONDE EL PRIMER PISO SE CONSIDERA NO HABITABLE, DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO, CON CINCO (5) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS. EL PROYECTO PROPONE 5 DEPTOS UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA. ADEMÁS, SE APRUEBAN PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO A PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A LA LEY 591 DE 2005. Titular: GARCÓN AGUIARRA EDGAR OSVALDO CC 90818033. Constructor responsable: PESCA HERNÁNDEZ JESÚS ALEXANDER (identificación 927088) / Matrícula: 2002 (CÓDIGO CND). Urbanización: UNIDAD RESIDENCIAL SANTA ROSITA, Manizales, 2796 (Código) 28, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: Ley, Decreto, Sector Normativo, Usos, Zona, Socialidad, Tipo de Edificación, etc.

2. ANTECEDENTES

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 4 columns: Nombre del Edificio, Descripción Uso, Escala, No Unidades, Priv/Resid, Visit/Públicos, etc.

4. CUADRO DE ÁREAS

Table with 7 columns: Proyecto Arquitectónico, Áreas Constituidas, Subtotal, Adecuación, Modificación, Reforzam, Total.

5. EDIFICABILIDAD

Complex table with multiple sub-sections: 5.1 Volumétrica, 5.2 Elem. relacionados con espacio público, 5.3 Aislamiento, 5.4 Tipología y Aislamientos, 5.5 Estructuras.

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (7) / Plano Alindamiento (5) / Planos Estructurales (12) / Detalles elementales no estructurales (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelo (1) / Delinea no Estructurales (3) / Plomo Conformación (1)

7. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA Y PRORROGA. LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

El área y las áreas del predio corresponden a los indicados en los planos de propiedad y plano de loteo. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los títulos 7 y 8 de la NBR-10 en lo que respecta a sistemas de evaluación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TÍTULO 1 de la NBR-10 y Dep. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Infraestructura Eléctrica - RETIE. El titular tiene la obligación de cubrir económicamente a los planos y especificaciones técnicas aprobados y cuales otorgado a solicitar la licencia de los estudios para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codetras sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y ocupación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según establecido en el Decreto 1886/05. El proyecto plantea espacios para personas con movilidad reducida por medio de vías salvas escaleras, su implementación es responsabilidad del titular y del contratista. Se deberán implementar obras de mejoramiento, necesarias para que dentro de las construcciones no se presenten niveles de ruido superiores a los indicados por la Secretaría Distrital de Ambiente. De conformidad con la resolución No. 7 se realizó la investigación de la aplicación del efecto paravento, la cual fue calculada por la resolución No. 10 según certificado de Tradición y Libertad No. 000719874. Así las cosas, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 121 del Decreto Ley 0075 de 2013 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece información alguna sobre la construcción de vivienda para el predio en el Fideicomiso Manizales Veredales del mismo, no se exige la vivienda para la expedición de la licencia solicitada. Ver lista de observaciones en el Acto Administrativo expedido como Acto 14 en plano de mejoramiento identificado como P-1-15.

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Definitivo No. 302132007458 del 05-ago-21 (1510.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1427 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADOR URBANO 2 - ARO MAURO BAQUERO CASTRO

Signatures and stamps for: Vp. Bo. Jurídica, Vp. Bo. Ingeniería, Vp. Bo. Pro. Responsable, Vp. Bo. Expedición, and FIRMA CURADOR URBANO.



CURADURÍA URBANA No. 2 - Bogotá D.C.

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-2-21-0695		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
30-mar.-2021	30-mar.-2021	

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

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017)

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017 (Numeral 5 de Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Someterse a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR10) (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 5 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.)

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural, y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015).

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazara a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (Numeral 8 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 9 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación (Numeral 10, Artículo 11 Decreto 1203 de 2017)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015, modificado por el numeral 11 Artículo 11 del 1203 de 2017)

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 12 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Numeral 13 del Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que la adicione, modifique o sustituya)

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistente Vigente (Numeral 14 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017)

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias (Numeral 15 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017)

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

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

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 85 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 75 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2581 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplen conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya)

De Conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008. Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008.