



Bancolombia



100061363



A072877701



Ca396005861

República de Colombia

Página 1

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL OCHENTA Y SEIS
(1086)

FECHA: VEINTISEIS (26) DE MAYO DE DOS MIL
VEINTIUNO (2021)

NOTARIA VEINTISEIS (26) DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ D.C.

NATURALEZA DE LOS ACTOS O CONTRATOS:

(Código registral: 0125)- Compraventa

(Código registral: 0219)- Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía

VALOR DE LOS ACTOS O CONTRATOS:

1. \$1.975.000.000

2. \$1.400.000.000

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO:

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50C-1850540

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): 008305101300105003

DESCRIPCION DE(LOS) INMUEBLE(S): APARTAMENTO NÚMERO
QUINIENTOS TRES (503) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES
NÚMEROS QUINCE (15), DIECISEIS (16) Y CUARENTA Y SEIS (46) Y

ARTUNDUAGA ESCOLAR

ARTUNDUAGA ESCOLAR

MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

DEL DEPÓSITO NÚMERO VEINTICINCO (25), QUE HACEN PARTE DEL
EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA- PROPIEDAD HORIZONTAL,
UBICADO EN LA CARRERA TERCERA (3) NÚMERO SETENTA Y SEIS
TREINTA Y CINCO (76-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

TIPO DE INMUEBLE: URBANO (X) RURAL ()

o OTORGANTES:

VENDEDORES:

ÓSCAR IVÁN AGUILAR GALINDO

C.C. 86.062.426

NATALIA CORREDOR PAN

C.C. 52.994.005

COMPRADOR/HIPOTECANTE:

JORGE ANTONIO SANIN POMBO

C.C. 79.431.342

ACREEDOR:

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de
Colombia, a los veintiséis (26) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021),
en la NOTARÍA VEINTISEIS (26) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., siendo
Notario Encargado MANUEL ALEXÁNDER REINA MENDOZA otorgó Escritura
Pública cuyo contenido es el siguiente, según minuta previamente remitida:

PRIMER ACTO

- COMPRAVENTA

COMPARECIERON:

I. VENDEDORES:



República de Colombia

Página 3



Aa072877708



Ca386005662

A) ÓSCAR IVÁN AGUILAR GALINDO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. **86.062.426** expedida en Villavicencio (Meta), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio.

B) NATALIA CORREDOR PAN, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. **52.994.005** expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio y quien se denominará en adelante **LOS VENDEDORES** y por la otra

II) COMPRADOR:

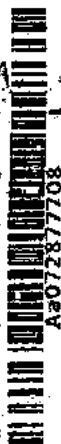
JORGE ANTONIO SANIN POMBO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.431.342** expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio y quien se denominará en adelante **EL COMPRADOR**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa del bien inmueble que se regirá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes.

o CLAUSULA PRIMERA:

Por medio de la presente escritura pública **LOS VENDEDORES** transfieren a título de venta a favor de **EL COMPRADOR**, y este adquiere de aquellos al mismo título, el derecho de dominio y la posesión material que **LOS VENDEDORES** tienen y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad:

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS TRES (503) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES NÚMEROS QUINCE (15), DIECISÉIS (16) Y CUARENTA Y SEIS (46) Y DEL DEPOSITO NÚMERO VEINTICINCO (25), QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA TERCERA (3) NÚMERO SETENTA Y SEIS TREINTA Y CINCO (76-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. y se encuentra comprendidos dentro de los siguientes linderos tomados de título de adquisición, Escritura Pública número siete mil seiscientos treinta y tres (7633) de fecha

República de Colombia
086
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa072877708

YUNDUAGA ESCOBAR

S. ASOCIADOS S.A.S.

MANUEL ALEJANDRO MENDOZA
Notario 26 (E) de Bogotá D.C.

veintiocho (28) de abril de dos mil dieciséis (2016) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D. C.:

LINDEROS ESPECIALES:

APARTAMENTO QUINIENTOS TRES (503). LOCALIZACION: Esta localizado en el Nivel cinco (5) del EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA.

ACCESO: El acceso está identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los números setenta y seis - treinta y cinco (N° 76-35) de la Carrera Tercera (Kr. 3).

DEPENDENCIAS: Sala, comedor, estudio, cocina, ropas, cinco (5) baños, tres (3) alcobas, vestier, sala TV y servicios.

AREAS: ÁREA CONSTRUIDA: de doscientos dieciocho metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (218.47 M2).

ÁREA PRIVADA: de ciento ochenta y nueve metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (189.12 M2). Del área de balcón que es de cuatro metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros cuadrados (4.46 M2), se le asigna el área común de uso exclusivo de tres metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (3.36 M2); y siete metros cuadrados con ochenta y un decímetros cuadrados (7.81 M2) par hall. Del área total construida del apartamento, se han descontado veintinueve metros cuadrados con treinta y cinco decímetros cuadrados (29.35 M2), que pueden corresponder a muros de fachada común, muros comunes, muros estructurales y ductos comunes. Estos elementos y las placas estructurales, ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común.

ALTURA: La altura libre es de dos metros con ochenta centímetros (2.80 m).

LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

Entre los puntos punto uno y dos (1 y 2): Línea quebrada, en dimensiones de tres metros con treinta centímetros (3.30 m.); un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.), y siete metros con tres centímetros (7.03 m.), puerta ventana, muro y ventana de fachada común colindantes con el área común de uso exclusivo del mismo apartamentos destinada para balcón; y ventana de fachada común, colindante con vacío sobre zona común exterior.



República de Colombia

Página 5



Aa072877709



Ca39600523

cadena

Entre los puntos dos y tres (2 y 3): Línea quebrada en dimensiones de cuatro metros con siete centímetros (4.07 m.), setenta y tres centímetros (0.73 m.), tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 m.), cuarenta y tres centímetros (0.43 m.), seis metros con cuatro centímetros (6.04 m.), sesenta y ocho centímetros (0.68 m.), tres metros con ochenta y siete centímetros (3.87 m.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 m.), y un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 m.), ventanas, muros y muro estructural de fachada común, colindantes con vacío sobre zona común exterior; y muros y muro estructural comunes, colindantes con ducto común.

Entre los puntos tres y cuatro (3 y 4): Línea quebrada en dimensiones de seis metros con treinta y seis centímetros (6.36 m.), dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35 m.), treinta y cinco centímetros (0.35 m.), veinte centímetros (0.20 m.), y cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5.55 m.), muros comunes al medio, colindantes con el apartamento quinientos dos (502); y muros comunes colindantes con ducto común.

Entre los puntos cuatro y uno (4 y 1): Línea quebrada en dimensiones de tres metros con veintinueve centímetros (3.29 m.), un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), un metro con treinta y nueve centímetros (1.39 m.), cuatro metros con treinta y siete centímetros (4.37 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), cuarenta y un centímetros (0.41 m.), cuatro metros con ochenta y cinco centímetros (4.85 m.), y diez metros con siete centímetros (10.07 m.), muros, ventanas y muros estructurales de fachada común, colindantes con vacío sobre zona común exterior, muro estructural común al interior del apartamento, muro y muro estructural comunes, colindantes con ducto común, y muro estructural y junta estructural comunes, colindantes con predio vecino. Al interior del apartamento: se encuentra distribuidos y aislados: un (1) muro estructural común de forma rectangular en dimensiones de tres metros con veintisiete centímetros (3.27 m.), por veinticinco centímetros (0.25 m.), un (1) ducto común de forma rectangular, en dimensiones de un metro con sesenta y cinco centímetros (1.65 m.), por treinta y cinco centímetros (0.35 m.), un (1) volumen de forma rectangular en dimensiones de cuatro metros con cincuenta y ocho



Aa072877709

Ca396005683

ARTUNDUJACA ESCOBAR

MANUEL ALCAZAR DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
C.C. 2.5.02.130

centímetros (4.58 m.), por dos metros con treinta centímetros (2.30 m.), conformado por punto fijo, circulación, gabinete, muro estructural y muros comunes; un (1) volumen de forma irregular, que partiendo de la cara de mayor longitud y girando en el sentido de las manecillas del reloj, en dimensiones de dos metros con cuarenta y ocho centímetros (2.48 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), cincuenta y ocho centímetros (0.58 m.), sesenta y cinco centímetros (0.65 m.), un metro con noventa centímetros (1.90 m.); y noventa centímetros (0.90 m.); conformado por muros, muro estructural y ducto comunes; y un (1) volumen de forma irregular, que partiendo de la cara de mayor longitud y girando en el sentido de las manecillas del reloj, en dimensiones de tres metros con catorce centímetros (3.14 m.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 m.), sesenta y cinco centímetros (0.65 m.), un metro con sesenta y tres centímetros (1.63 m.), setenta y cinco centímetros (0.75 m.), un metro con veintinueve centímetros (1.29 m.), catorce centímetros (0.14 m.), dos metros con cuarenta y ocho centímetros (2.48 m.), doce centímetros (0.12 m.), ochenta y seis centímetros (0.86 m.), y dos metros con sesenta y tres centímetros (2.63 m.), conformado por ascensor, muros, muros estructurales y ductos comunes: CENIT: Placa estructural común al medio, colindante con el Nivel seis (6) NADIR: Placa estructural común al medio, colindando con el Nivel cuatro (4).-----

Al inmueble objeto del presente contrato se le asigna el uso de los PARQUEADEROS COMUNES DE USO EXCLUSIVO NÚMEROS QUINCE (15), DIECISEIS (16) Y CUARENTA Y SEIS (46) Y EL USO DEL DEPÓSITO COMUN DE USO EXCLUSIVO NÚMERO VEINTICINCO (25).-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1850540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y la cédula catastral 008305101300105003.-----

LINDEROS GENERALES:-----

EL APARTAMENTO NUMERO QUINIENTOS TRES (503) que hace parte del Edificio Parque Calle de Piedra, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., cuyo acceso se encuentra situado en la CARRERA TERCERA (3) NUMERO SETENTA Y SEIS - TREINTA Y CINCO (76-35), y se está construyendo en un lote de terreno



República de Colombia

Página 7



Aa072877864



Ca398005894

cadena

denominado Lote Edificio Parque Calle de Piedra, cuya descripción es la que a continuación se indica lote de terreno con un área de mil trescientos sesenta y seis metros cuadrados, con cuarenta decímetros cuadrados (1.366.40 m²), comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

Partiendo del punto uno (1) al punto tres (3), pasando por el punto dos (2), en línea mixta, y dimensiones de veintiséis metros con setenta centímetros (26.70 m.), treinta metros (30.00 m.) treinta metros con diez centímetros (30.10 m.), diecisiete metros con noventa y cinco centímetros (17.95 m.), con calle setenta y seis (Cl. 76) carrera tercera (Kr. 3a) y diagonal setenta y seis (Dg. 76). -----

Del punto tres (3) al punto uno (1) y cierra, pasando por los puntos cuatro (4) y cinco (5), en línea quebrada y dimensiones de treinta y un metros con sesenta y seis centímetros (31.66 m.), un metro con cincuenta y seis centímetros (1.56 m.), treinta y dos metros con veinte centímetros (32.20 m.), con predios vecinos. -----

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble que nos ocupan se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública número Tres mil doscientos setenta y cinco (3275) de fecha catorce (14) de junio de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá D.C., reformado en los términos de la Escrituras Pública número siete mil ciento noventa y ocho (7198) de fecha veintiséis (26) de noviembre de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria números 50C-1850540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. -----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos descritos en esta cláusula, la presente venta se hace como cuerpo cierto. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN Y SANEAMIENTO: -----

LOS VENDEDORES declara aquí que los bienes inmuebles materia de esta venta y descrito en la Cláusula Primera precedente es de su exclusiva propiedad y los adquirió en su estado civil de actual, por transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO mediante Escritura pública número siete mil seiscientos treinta y tres (7633) de fecha veintiocho (28) de abril de dos mil

dieciséis (2016) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1850540** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

LOS VENDEDORES transfieren a **EL COMPRADOR** los bienes inmuebles materia de la venta a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones del orden distrital o nacional, así como al día por servicios públicos y libres de embargos u otras medidas cautelares, demandas u otros gravámenes, fideicomisos civiles o mercantiles y cualesquiera otras restricciones o limitaciones al dominio, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria de fecha veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2021) expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que se protocoliza con el presente público instrumento.

En todo caso, **LOS VENDEDORES** se obliga a salir al saneamiento del inmueble vendido de acuerdo con la ley.

o **CLAUSULA TERCERA.**

El precio de esta venta es la suma de **MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$1.975.000.000) MONEDA CORRIENTE** que **EL COMPRADOR** pagará a **LOS VENDEDORES** así:

A) La suma de **QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$575.000.000) MONEDA CORRIENTE** los cuales fueron recibidos a satisfacción por **LOS VENDEDORES** de manos de **EL COMPRADOR**.

B) El saldo, es decir, la suma de **MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.400.000.000)** que **EL COMPRADOR** pagará a **LOS VENDEDORES** con recursos provenientes del crédito hipotecario que le ha otorgado **BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8**, para la adquisición del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, según la carta de aprobación del crédito que se protocoliza con la presente escritura pública cumpliendo todos los requisitos exigidos por dicha Entidad, para cuyos efectos **EL COMPRADOR** autoriza desde ahora en forma expresa e irrevocable a **BANCOLOMBIA S.A.**, para que el producto de dicho crédito hipotecario sea entregado a **LOS VENDEDORES**, por lo cual, simultáneamente con el otorgamiento de la presente escritura **EL COMPRADOR** constituye hipoteca de



República de Colombia

Página 9



Aa072877711



Ca396005585

cadena

primer grado a favor de BANCOLOMBIA S.A., para respaldar el cumplimiento del pago del crédito mencionado, por lo cual, la primera (1ª) copia auténtica de la presente escritura pública de compraventa e hipoteca con la constancia notarial de prestar mérito ejecutivo en favor de BANCOLOMBIA S.A., deberá ser presentada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su inscripción.

DECLARACIÓN ESPECIAL, artículo 61, Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1989 (Estatuto tributario): Los comparecientes bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y 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 la presente escritura.

PARAGRAFO 1: No obstante, la forma de pago pactada, **LOS VENDEDORES** renuncian expresamente a la condición resolutoria derivada de esta y otorga el presente título firme e irrevocable.

PARAGRAFO 2: **EL COMPRADOR** autoriza desde ya de manera irrevocable a **BANCOLOMBIA S.A.**, para que el producto del préstamo de que la primera parte de la presente cláusula sea girada directamente a nombre de **LOS VENDEDORES**.

PARAGRAFO 3: De conformidad con las normas aplicables, **EL COMPRADOR** declaran que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento provienen de actividades lícitas.

CLÁUSULA CUARTA.

Los gastos notariales ocasionados por la presente escritura pública de compraventa serán pagados por **LOS VENDEDORES** y **EL COMPRADOR** por mitades. Los impuestos de beneficencia, anotación y registro serán de cargo de **EL COMPRADOR**. La retención en la fuente a cargo de **LOS VENDEDORES**.

CLÁUSULA QUINTA:

LOS VENDEDORES manifiestan que harán entrega del inmueble objeto de este contrato a **EL COMPRADOR** a la firma del presente instrumento público. No obstante lo anterior, las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ARTUNDUJICA ESCOBAR

ARTUNDUJICA ESCOBAR

MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

entrega.

Presente en este acto **JORGE ANTONIO SANIN POMBO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.431.342** expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho y quien manifiesta que acepta la presente escritura pública y la venta que por él se les hace por estar en todo a su entera satisfacción.

Finalmente, las partes abajo firmantes declaran que con el otorgamiento de la presente escritura pública queda cumplido a su entera satisfacción el contrato de promesa de compraventa celebrado entre **LOS VENDEDORES**, por una parte y **EL COMPRADOR**, por la otra parte firmado.

SEGUNDO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

Compareció:

JORGE ANTONIO SANIN POMBO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.431.342** expedida en Bogotá D.C., con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien en este acto obra en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominarán individual o conjuntamente **EL HIPOTECANTE**, y manifestó que:

PRIMERO. OBJETO: Que constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8**, sociedad legalmente constituida mediante 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) de Medellín (Antioquia), establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente inmueble, conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS TRES (503) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES NÚMEROS QUINCE (15), DIECISÉIS (16) Y CUARENTA Y SEIS (46) Y DEL DEPÓSITO NÚMERO VEINTICINCO (25), QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA PROPIEDAD HORIZONTAL,



República de Colombia

Página 11



A07287712



Ca39600586

UBICADO EN LA CARRERA TERCERA (3) NÚMERO SETENTA Y SEIS TREINTA Y CINCO (76-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. y se encuentra comprendidos dentro de los siguientes linderos tomados de título de adquisición, Escritura Pública número siete mil seiscientos treinta y tres (7633) de fecha veintiocho (28) de abril de dos mil dieciséis (2016) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C.:

LINDEROS ESPECIALES:

APARTAMENTO QUINIENTOS TRES (503). LOCALIZACION: Esta localizado en el Nivel cinco (5) del EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA.

ACCESO: El acceso está identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los números setenta y seis - treinta y cinco (N° 76-35) de la Carrera Tercera (Kr. 3).

DEPENDENCIAS: Sala, comedor, estudio, cocina, ropas, cinco (5) baños, tres (3) alcobas, vestier, sala TV y servicios.

ÁREAS: **ÁREA CONSTRUIDA:** de doscientos dieciocho metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (218.47 M2).

ÁREA PRIVADA: de ciento ochenta y nueve metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (189.12 M2). Del área de balcón que es de cuatro metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros cuadrados (4.46 M2), se le asigna el área común de uso exclusivo de tres metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (3.36 M2) y siete metros cuadrados con ochenta y un decímetros cuadrados (7.81 M2) par hall. Del área total construida del apartamento, se han descontado veintinueve metros cuadrados con treinta y cinco decímetros cuadrados (29.35 M2), que pueden corresponder a muros de fachada común, muros comunes, muros estructurales y ductos comunes. Estos elementos y las placas estructurales, ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común.

ALTURA: La altura libre es de dos metros con ochenta centímetros (2.80 m).

LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

Entre los puntos punto uno y dos (1 y 2): Línea quebrada, en dimensiones de tres metros con treinta centímetros (3.30 m.), un metro con cincuenta centímetros (1.50



A07287712

Ca396005866

MUNDUJCA ESCOBAR

25-02-2016

MANUEL ALCAZAR DE ARENA MENDOZA
Notario 26 (E) del Oficio de Bogotá D.C.
Bogotá 25-02-2016

Cadena S.A.

m.), y siete metros con tres centímetros (7.03 m.), puerta ventana, muro y ventana de fachada común colindantes con el área común de uso exclusivo del mismo apartamentos destinada para balcón; y ventana de fachada común, colindante con vacío sobre zona común exterior.

Entre los puntos dos y tres (2 y 3): Línea quebrada, en dimensiones de cuatro metros con siete centímetros (4.07 m.); setenta y tres centímetros (0.73 m.), tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 m.), cuarenta y tres centímetros (0.43 m.), seis metros con cuatro centímetros (6.04 m.), sesenta y ocho centímetros (0.68 m.), tres metros con ochenta y siete centímetros (3.87 m.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 m.), y un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 m.), ventanas, muros y muro estructural de fachada común, colindantes con vacío sobre zona común exterior; y muros y muro estructura comunes, colindantes con ducto común.

Entre los puntos tres y cuatro (3 y 4): Línea quebrada en dimensiones de seis metros con treinta y seis centímetros (6.36 m.), dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35 m.), treinta y cinco centímetros (0.35 m.), veinte centímetros (0.20 m.), y cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5.55 m.), muros comunes al medio, colindantes con el apartamento quinientos dos (502); y muros comunes colindantes con ducto común.

Entre los puntos cuatro y uno (4 y 1): Línea quebrada en dimensiones de tres metros con veintinueve centímetros (3.29 m.), un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), un metro con treinta y nueve centímetros (1.39 m.), cuatro metros con treinta y siete centímetros (4.37 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), cuarenta y un centímetros (0.41 m.), cuatro metros con ochenta y cinco centímetros (4.85 m.), y diez metros con siete centímetros (10.07 m.), muros, ventanas y muros estructurales de fachada común, colindantes con vacío sobre zona común exterior, muro estructural común al interior del apartamento, muro y muro estructural comunes, colindantes con ducto común, y muro estructural y junta estructural comunes, colindantes con predio vecino. Al interior del apartamento se encuentra distribuidos y aislados: un (1) muro estructural común de forma rectangular en dimensiones de tres metros con



República de Colombia

Página 13



Aa072877713

Ca39600537

República de Colombia

cadena

Papel notarial para uso exclusivo de registros de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

veintisiete centímetros (3.27 m.), por veinticinco centímetros (0.25 m.), un (1) ducto común de forma rectangular, en dimensiones de un metro con sesenta y cinco centímetros (1.65 m.), por treinta y cinco centímetros (0.35 m.), un (1) volumen de forma rectangular, en dimensiones de cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (4.58 m.), por dos metros con treinta centímetros (2.30 m.), conformado por punto fijo, circulación, gabinete, muro estructural y muros comunes; un (1) volumen de forma irregular, que partiendo de la cara de mayor longitud y girando en el sentido de las manecillas del reloj, en dimensiones de dos metros con cuarenta y ocho centímetros (2.48 m.), veinticinco centímetros (0.25 m.), cincuenta y ocho centímetros (0.58 m.), sesenta y cinco centímetros (0.65 m.), un metro con noventa centímetros (1.90 m.), y, noventa centímetros (0.90 m.), conformado por muros, muro estructural y ducto comunes; y un (1) volumen de forma irregular, que partiendo de la cara de mayor longitud y girando en el sentido de las manecillas del reloj, en dimensiones de tres metros con catorce centímetros (3.14 m.), cincuenta y cinco centímetros (0.55 m.), sesenta y cinco centímetros (0.65 m.), un metros con sesenta y tres centímetros (1.63 m.), setenta y cinco centímetros (0.75 m.), un metro con veintinueve centímetros (1.29 m.), catorce centímetros (0.14 m.), dos metros con cuarenta y ocho centímetros (2.48 m.), doce centímetros (0.12 m.), ochenta y seis centímetros (0.86 m.), y dos metros con sesenta y tres centímetros (2.63 m.), conformado por ascensor, muros, muros estructurales y ductos comunes: CENIT: Placa estructural común al medio, colindante con el Nivel seis (6). NADIR: Placa estructural común al medio, colindando con el Nivel cuatro (4).

Al inmueble objeto del presente contrato se le asigna el uso de los PARQUEADEROS COMUNES DE USO EXCLUSIVO NÚMEROS QUINCE (15), DIECISEIS (16) Y CUARENTA Y SEIS (46) Y EL USO DEL DEPÓSITO COMUN DE USO EXCLUSIVO NÚMERO VEINTICINCO (25).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1850540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y la cédula catastral 008305101300105003.

LINDEROS GENERALES:



Aa072877713

Ca396005367

ARTUNGUAGA ECCOZAN

MANUEL ALZARABENA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

EL APARTAMENTO NUMERO QUINIENTOS TRES (503) que hace parte del Edificio Parque Calle de Piedra, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., cuyo acceso se encuentra situado en la CARRERA TERCERA (3) NUMERO SETENTA Y SEIS - TREINTA Y CINCO (76-35), y se está construyendo en un lote de terreno denominado Lote Edificio Parque Calle de Piedra, cuya descripción es la que a continuación se indica lote de terreno con un área de mil trescientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados (1.366.40 m2), comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

Partiendo del punto uno (1) al punto tres (3), pasando por el punto dos (2), en línea mixta, y dimensiones de veintiséis metros con setenta centímetros (26.70 m.), treinta metros (30.00 m.) treinta metros con diez centímetros (30.10 m.), diecisiete metros con noventa y cinco centímetros (17.95 m.), con calle setenta y seis (Cl. 76) carrera tercera (Kr. 3a) y diagonal setenta y seis (Dg. 76).-----

Del punto tres (3) al punto uno (1) y cierra, pasando por los puntos cuatro (4) y cinco (5), en línea quebrada y dimensiones de treinta y un metros con sesenta y seis centímetros (31.66 m.), un metro con cincuenta y seis centímetros (1.56 m.), treinta y dos metros con veinte centímetros (32.20 m.), con predios vecinos. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1850540** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y le corresponde la cédula catastral número **008305101300105003**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse al inmueble en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras del mismo bien, según el Artículo 2446 del Código Civil.-----

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

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



República de Colombia

Página 15



Aa072877714



Ca39600578

TERCERO. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El inmueble que se hipoteca por este instrumento, fue adquirido a título de compraventa, celebrada con **AGUILAR GALINDO OSCAR IVAN y CORREDOR PAN NATALIA**, por este mismo instrumento público.

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 cantidad de **CINCO MILLONES DIEZ MIL DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VALOR REAL CON NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y UNA DIEZ MILESIMAS (5.010.254.9181)** Unidades de Valor Real, (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.400.000.000)**, que será pagada dentro del plazo de treinta (30) años en trescientas sesenta (360) 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), JORGE ANTONIO SANIN POMBO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.431.342**, 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 DEUDOR E HIPOTECANTE. 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 límite 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 DEUDOR E HIPOTECANTE certifica que a la fecha no ha 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.

SEXTO. DECLARACIONES: EL DEUDOR E HIPOTECANTE declara 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)



República de Colombia

Página 17



Aa072877715



Ca396005889

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 nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL DEUDOR E HIPOTECANTE saldrá siempre en defensa de BANCOLOMBIA S.A. 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 DEUDOR E HIPOTECANTE, 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 DEUDOR E HIPOTECANTE como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través el presente instrumento, será abonada o entregada a BANCOLOMBIA S.A. 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 DEUDOR E HIPOTECANTE 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 un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido 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

cadena

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ARTUNDUAGA ESCOBAR

MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA

Notario 26 (E) de la Oficina de Bogotá D.C.

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 e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a Bancolombia la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL DEUDOR E HIPOTECANTE, adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, EL DEUDOR E HIPOTECANTE será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a BANCOLOMBIA S.A. para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

SÉPTIMO. 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 DEUDOR E HIPOTECANTE, se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida



A6072877716



Ca396005670

libremente por EL DEUDOR E HIPOTECANTE, 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.

PARAGRAFO 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).

PARAGRAFO 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 DEUDOR E HIPOTECANTE, en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR.

PARAGRAFO TERCERO: SI EL DEUDOR E HIPOTECANTE 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 DEUDOR E HIPOTECANTE 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 DEUDOR E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal

República de Colombia
Cadena

Ca396005670
A6072877716
MANUEL ALVARO DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
Cadena S.A.

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 sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL DEUDOR E HIPOTECANTE 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 DEUDOR E HIPOTECANTE, 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 treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de



República de Colombia

Página 21



Aa072877717



Ca398005

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 aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, 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 y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), 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 decreta 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

cadena

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa072877717

Ca398005871



UNDUCA ESCOBAR

ABO 2005 S.A.



MANUEL ALICIA DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

Cadena S.A.

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 mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

DÉCIMO. 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. -----

DÉCIMOPRIMERO. CESIÓN: EL DEUDOR E HIPOTECANTE acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREEDOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL DEUDOR E HIPOTECANTE, amparados por la 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. -----

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 DEUDOR E HIPOTECANTE, sea cedido a otra entidad, a petición de EL DEUDOR E HIPOTECANTE, EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL DEUDOR E HIPOTECANTE cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito



Aa072877718



Ca396005

hipotecario.

DÉCIMOSEGUNDO. 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 DEUDOR E HIPOTECANTE haya cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL DEUDOR E HIPOTECANTE 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.

DÉCIMOTERCERO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL DEUDOR E HIPOTECANTE 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 DEUDOR E HIPOTECANTE. En desarrollo de lo anterior, EL DEUDOR E HIPOTECANTE reconoce expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL DEUDOR E HIPOTECANTE, 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.

DÉCIMOCUARTO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL DEUDOR E HIPOTECANTE declara que tiene 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.

DÉCIMOQUINTO. 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 DEUDOR E HIPOTECANTE sea admitido 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 insolvencia.-----

Presente **HUGO WILLIAM MAX ARTUNDUAGA NAZAYO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.157.013 expedida en Bogotá. D.C., manifestó que:-----

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de Apoderado Especial de BANCOLOMBIA S.A. (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder ESPECIAL otorgado por el Doctor JULIÁN BOTERO LARRAÑAGA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 94.452.524, quien a su vez es Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., como lo acredita con el poder especial, amplio y suficiente otorgado mediante la escritura pública número 3597 del 26 de septiembre de 2016 de la Notaria Veinte (20) de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento, junto con el Certificado de la Superintendencia Financiera.-----

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

o **NOTA:**-----

Las partes manifiestan que autorizan recibir notificaciones vía correo electrónico, respecto de los trámites notariales y registrales de la presente escritura pública, al siguiente email: liquidacion@notaria26bogota.com.-----

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

- **CONSTANCIA 1:** Bajo la gravedad del juramento LOS VENEDORES manifiestan que el inmueble objeto de esta compraventa no tiene pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva por concepto del pago del impuesto predial unificado o por las contribuciones de valorización.-----



República de Colombia

Página 25



Aa072877719



Ca396005873

➤ **CONSTANCIA 2:** El suscrito Notario 26 (E) deja constancia que LOS VENDEDORES manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de la compraventa contenida en la presente escritura no tienen inscrita medida de protección, de conformidad con los Decretos 2007 de 2001, 4720 de 2009 y demás normas que los modifiquen o sustituyan. -----

➤ **CONSTANCIA 3:** Manifiestan LOS VENDEDORES bajo la gravedad del juramento, que no tienen pleitos pendientes con el fisco, con fundamento en el art. 60 de la Ley 1430 del 2010. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

En cumplimiento a lo señalado en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre del año 2003 sobre la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, El suscrito Notario 26 (E) indagó sobre la existencia de matrimonio, o de unión marital de hecho, o la vigencia de sociedad conyugal o sociedad patrimonial de hecho y si existe otro bien afectado a vivienda familiar LOS VENDEDORES manifiestan bajo la gravedad del juramento que su estado civil es casados entre sí con sociedad conyugal vigente y que el apartamento objeto de la compraventa contenida en la presente escritura **NO** está afectado a vivienda familiar. -----

Igualmente, en cumplimiento a lo señalado en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre del año 2003 sobre la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, El Notario 26 (E) indagó a **JORGE ANTONIO SANÍN POMBO**, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: -----

1. Si tiene vigente la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho. -----
2. Si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, quien responde BAJO

LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: -----

- a. Que su estado civil es: soltero sin unión marital de hecho. -----
- b. Que **NO** posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. -----
- c. Y que el apartamento que adquieren mediante este instrumento **NO** queda afectado a vivienda familiar, por no darse los parámetros establecidos en la citada norma. -----

Indagado por El Notario 26 (E) **EL HIPOTECANTE** declara bajo la gravedad de juramento que el apartamento que por este instrumento hipotecan **NO** se



Aa072877719

Ca396005873



UNIFICADA ECCC

MANUEL ALVARO DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) de Bogotá D.C.

CAJERO

Cadena S.A.

Cadena S.A.

encuentra afectado a vivienda familiar.

El suscrito Notario 26 (E) advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. Por lo tanto declaran los contratantes que la información suministrada por ellos en tal sentido, es cierta y verdadera.

CON LA PRESENTE ESCRITURA SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

1) CONSTANCIA DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – AÑO GRAVABLE: 2021.

SECRETARÍA DE HACIENDA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- FORMULARIO NÚMERO: 2021301040113136885
- NÚMERO DE REFERENCIA DEL RECAUDO: 21019960355
- MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01850540
- CÉDULA CATASTRAL: 008305101300105003
- CHIP: AAA0234BPJZ
- DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 3 76 35 AP 503
- APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL: ÓSCAR IVÁN AGUILAR GALINDO
- IDENTIFICACIÓN: CC 86062426-0
- AUTOAVALÚO: \$ 1.326.343.000
- VALOR PAGADO: \$ 12.260.000
- FECHA DE PRESENTACIÓN: 21/04/2021
- CONSECUTIVO DE TRANSACCIÓN: 07999
- LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCOLOMBIA S.A.

2) CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

- PIN DE SEGURIDAD: pDWAACCNJGVN0Z
- DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 3 76 35 AP 503
- MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01850540
- CÉDULA CATASTRAL: 008305101300105003
- CHIP: AAA0234BPJZ
- FECHA DE EXPEDICIÓN: 21/04/2021
- FECHA DE VENCIMIENTO: 20/07/2021
- VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO



República de Colombia

Página 27



Aa072877799



Ca398005674

PRESENTE DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN

CONSECUTIVO No: 958132

3) INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS SECRETARÍA DE HACIENDA
DISTRITAL DE BOGOTÁ.

DATOS DEL REPORTE.

CHIP PREDIAL: AAA0234BPJZ

FECHA: 04/05/2021

No registra obligaciones pendientes en el sistema de información
tributaria

4) PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRANDO ESPACIOS. CERTIFICAMOS QUE EL APARTAMENTO 503
A PROPIEDAD DEL SEÑOR ÓSCAR IVÁN AGUILAR GALINDO, IDENTIFICADO
CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 86.062.426, DEL EDIFICIO PARQUE CALLE
DE PIEDRA P.H. NIT 900.546.995-1, UBICADO EN LA CARRERA 3 # 76-35,
SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO, POR TODO CONCEPTO, HASTA EL 31 DE
MAYO DE 2021.

SE EXPIDE A SOLICITUD DE LOS INTERESADOS, EN LA CIUDAD DE
BOGOTÁ D.C., A LOS ONCE (11) DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2021, FIRMADO
MANUEL ANTONIO PUERTO ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL.
HAY SELLO.

5) Se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por BANCOLOMBIA
S.A., de fecha veintiocho (28) de abril de dos mil veintiuno (2021), por la suma de
MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE
(\$1.400.000.000).

○ NOTA 1:

El suscrito Notario 26 (E) del Circulo de Bogotá, autoriza a el Apoderado Especial
de la entidad para firmar la presente escritura en su despacho, de conformidad con
el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983.

CONSTANCIA NOTARIAL: La suscrita Notaría 26 (E) deja expresa constancia
que en cumplimiento del artículo 278 del Estatuto Tributario y el artículo 3 del
Decreto Reglamentario 1809 de 1989 permite el otorgamiento de esta escritura de
compraventa e hipoteca, en el entendido que la entidad acreedora está financiando
sobre el Avalúo Comercial del bien objeto de la presente escritura el que fue
practicado con anterioridad a la aprobación del crédito respectivo y se protocoliza
para que se tenga como prueba y surta los efectos legales llamados a producir y
por estos motivos la autoriza. Todo de conformidad con el Decreto 145 de 2000
artículo 1.

Se protocoliza concepto de la Dian número 066597 de fecha 10-09-2010

○ NOTA ESPECIAL:

Los comparecientes declaran que la presente Escritura Pública ha sido elaborada
a solicitud suya, que han verificado sus nombres completos, estado civil, el número

de documento de identidad; los documentos anexos; y, que debido a tal revisión, en el evento que en este instrumento existiere cualquier imprecisión, incorrección o inconsistencia, son de su cargo y responsabilidad y asumirán el costo que su rectificación, aclaración o corrección conlleve; que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas; que conocen la ley y saben que El Notario 26 (E) responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

LEÍDO el presente instrumento por los otorgantes, manifiestan su conformidad y asentimiento, firmándolo con El Notario 26 (E) que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro, en la oficina respectiva, dentro del término perentorio de **DOS (2) MESES**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, y para la hipoteca si se constituyere, dentro del término perentorio de **NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES** siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno.

GASTOS NOTARIALES

- o **DERECHOS NOTARIALES:** \$8.900.295
- o **RESOLUCIONES:** 00536 Y 00545 DE 2021
- o **I.V.A.** \$1.777.639
- o **RECAUDOS SUPERNOTARIADO:** \$34.050
- o **FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO \$** 34.050
- o **RETEFUENTE:** \$19.750.000

En la elaboración de este instrumento, se emplearon las hojas de papel notarial números: Aa072877707, Aa072877708, Aa072877709, Aa072877864, Aa072877711, Aa072877712, Aa072877713, Aa072877714, Aa072877715, Aa072877716, Aa072877717, Aa072877718, Aa072877719, Aa072877799, Aa072877721.

ESPACIO EN BLANCO



Ca398005876

DIAN
Concepto 066597
10-09-2010

Tema Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptores Costo fiscal de los inmuebles

Fuentes Formales Estatuto Tributario, Art. 278, Ley 546 de 1999, art. 17, Decreto Reglamentario 1809 de 1989, Art. 3°, Decreto Reglamentario 145 de 2000, Art. 1°

Ref: Consulta radicada bajo el número 40/154 de 13/05/2010

Cordial saludo, doctor Vallejo:

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 y la Orden Administrativa No. 000006 de 2009, este despacho está facultado para absolver en sentido general, las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras o de comercio exterior y control cambiario en lo de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

En el oficio de la referencia, remitido por la Dirección Jurídica de la Superintendencia Financiera, consulta si tratándose de créditos de vivienda a largo plazo otorgados por entidades sometidas a la vigilancia del Estado, los notarios pueden autorizar escrituras públicas, cuando el valor del préstamo, supere el setenta por ciento (70%) del precio de compra?

Consideraciones del Despacho:

El artículo 278 del Estatuto Tributario, establece:

"Artículo 278. Costo Mínimo de los inmuebles adquiridos con préstamos. Cuando se adquieran bienes raíces con préstamos de entidades sometidas a la vigilancia del Estado, el precio de compra fijado en la escritura no podrá ser inferior a una suma en la cual el préstamo represente el 70% del total.

Los notarios se abstendrán de autorizar las escrituras que no cumplan con este requisito."

A su turno el artículo 30 del Decreto Reglamentario 1809 de 1989, señala:

"Artículo 30. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 278 del Estatuto Tributario, cuando se adquieran bienes raíces con préstamos otorgados por entidades sometidas a la vigilancia del Estado, el precio de compra fijado en la escritura no podrá ser inferior a una suma en la cual el préstamo represente el 70% del total, salvo cuando existan disposiciones especiales que autoricen a tales entidades a otorgar préstamos superiores a dicho 70%.

Para que los notarios puedan autorizar escrituras, cuando el valor del préstamo sea superior al 70% del valor de la venta, deberá hacerse constar en la escritura correspondiente la norma especial que así lo autorice. (subrayado fuera de texto).

Ahora bien, de acuerdo con el numeral 5° del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, una de las condiciones de los créditos de vivienda a largo plazo, es:

"Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad

Ca398005876

MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
C.C.P. 25.012

Ca398005876

habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable."

En concordancia con lo anterior, el artículo 1° del Decreto Reglamentario 145 de 2000, señala:

"Artículo 1o. Condiciones de los créditos. Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

"a) Monto del crédito. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;
...(subrayado fuera de texto).

Como se puede observar, el artículo 1° del Decreto 145 de 2000 permite que el préstamo represente un porcentaje superior al señalado en el artículo 278 del Estatuto Tributario, setenta por ciento (70%) del precio de compra fijado en la escritura, en dos eventos a saber:

- Expresamente en los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social, en los cuales podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- Tácitamente, cuando autoriza que se tome como valor del inmueble el del avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.

En efecto, la Subdirección de Doctrina de la Superintendencia Financiera de Colombia en el Oficio No. 2010008063-001 115 del 22 de febrero de 2010, manifiesta lo siguiente:

"...En lo que respecta a esta Superintendencia, es de anotar que el numeral 5, artículo 17 de la Ley 546 de 1999, establece, por razones de carácter prudencial, un monto máximo para la financiación de vivienda a largo plazo...

..., la norma permite que el monto a financiar se calcule sobre el valor de compra del inmueble o sobre el valor de la garantía con base en el avalúo practicado en las condiciones anotadas, siendo usual que se tome como parámetro este último. Lo anterior, pues no en todos los casos coincide el precio de adquisición con el valor del avalúo del inmueble, tal como acontece en los eventos de daciones en pago y de remates resultantes de los procesos ejecutivos a través de los cuales las entidades financieras obtienen la satisfacción de obligaciones a su favor..."

En este orden de ideas, es factible que el valor del préstamo sea superior al setenta por ciento (70%) del precio de venta, cuando la entidad vigilada otorga el crédito tomando en cuenta el avalúo técnico dado al inmueble y éste es mayor al precio real fijado por las partes intervinientes en el negocio.



Ca396005877

Así las cosas, la situación planteada se subsume en el presupuesto del inciso segundo del artículo 3º del Decreto Reglamentario 1809 de 1989 y por lo tanto los notarios deben hacer constar en la escritura correspondiente la norma especial que los autoriza, esto es, el artículo 1º del Decreto Reglamentario 145 de 2000 y demás disposiciones concordantes, anexando los documentos soporte pertinentes.

Finalmente le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet www.dian.gov.co, la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, a la cual se puede ingresar por el icono de "Normatividad" - "técnica", dando click en el link "Doctrina Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

ISABEL CRISTINA GARCÉS SÁNCHEZ

Subdirectora de Gestión de Normativa y Doctrina

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA
Notario 26 (S) del Circuito de Bogotá D.C.
Código 25-02

Cadena 26



INFORME DE AVALÚO

98005878

Relo:UNSA 210410401 Folio:entidad SIB 2020 947654

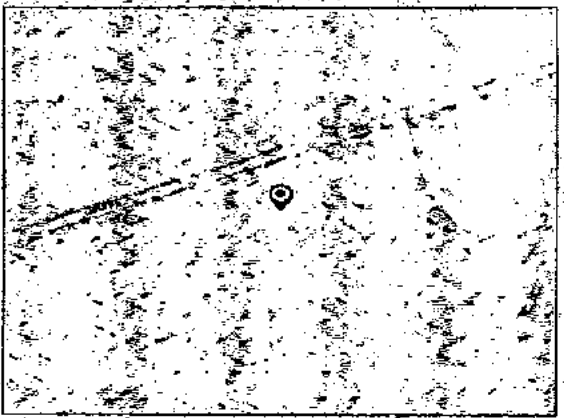
DIRECCIÓN

KR 3 #76-35 AP 503 GJ 15 (USO EXCLUSIVO) GJ 16 (USO EXCLUSIVO) GJ 46 (USO EXCLUSIVO) DP 25 (USO EXCLUSIVO) EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA PROPIEDAD HORIZONTAL

Departamento: BOGOTÁ D.C.
Municipio: BOGOTÁ
Barrio: BELLAVISTA
Nombre conjunto: EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA
Código DANE: 11001



Latitud 4.65672 Longitud -74.05067



CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

CALIFICACIÓN	Favorable
VALOR COMERCIAL COP	\$2,048,169,600,00
VALOR ASegurABLE COP	\$1,843,352,640,00
TIPO DE CRÉDITO	Vivienda

GENERAL

Fecha de visita: 06/04/2021
Fecha de avalúo: 09/04/2021
Tipo de avalúo: Tasación normal
Finalidad del avalúo: Valor comercial
Objeto del avalúo: Origenación
Entidad: Bancolombia
Solicitante: JORGE ANTONIO SANIN POMBO
Cédula de ciudadanía: 79431342
Tipo de bien: Apartamento
Sector: Urbano
Vivienda interés social: No
Estrato: 6
Producto: Crédito Hipotecario

MATRÍCULA INMOBILIARIA

TIPO	NÚMERO	TIPO	NÚMERO
Apartamento	50C-1850540		

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía.

Ivan Dario Sierra Bautista

Valuador
R.A.A. AVAL-1018445032

Para las Urrutias, Asesorías Jurídicas, Abogacía, Evaluación y Dirección de Proyectos, Inmobiliarias y Fincas

Este documento tiene el número 1000165032-4. En caso de que el avalúo sea realizado por un profesional no autorizado, el avalúo no será válido. Este documento ha sido firmado digitalmente por el profesional autorizado de la entidad y con el código de verificación de la entidad por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con lo dispuesto por la Ley 25 de 2019 y el Decreto 1742 de 2020. En caso de que el inmueble no cumpla con los requisitos exigidos por la entidad, la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con lo dispuesto por la Ley 25 de 2019 y el Decreto 1742 de 2020.

MANUEL ALCAZAR DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

Ca398005878

■ INFORMACIÓN DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Información de área propiedad horizontal

Área de actividad	Residencial	Topografía	Inclinada
Total unidades de vivienda	21	Número de edificios	1
Número de unidades por piso	3	Tipo de conjunto	Cerrado
Amenaza por remoción en masa	Categoría media	Amenaza por inundación	No
Normas de uso de suelo			

Uso principal	Residencial	Uso compatible	Residencial
Uso principal permitido por Norma	Residencial	Usos Condicionados por Norma	Los demás
Usos No Permitidos por Norma	Los demás		
Link norma	http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#		

Servidumbres registradas en certificado de tradición No

Afectación aparente de la servidumbre No

Áreas

ÁREA VALORADA189.12 m²

Área privada	189.12 m ²	Área construida	218.47 m ²
Coefficiente AP/AC	0.86	Área catastral	0.00 m ²
Área medida en la inspección	0.00 m ²	Área libre	3.36 m ²
Tipo de área libre	Uso exclusivo		

Observaciones

Las áreas registradas en el presente informe son tomadas de los documentos legales suministrados.

■ ASPECTOS JURÍDICOS

Propietario	NATALIA CORREDOR PAN Y OTRO
Número de escritura	7633
Fecha	28/04/2016
Número de notaría	29
Municipio	BOGOTÁ
Departamento	BOGOTÁ D.C.
CHIP	AAA02348P/Z
Cédula catastral	Sin información
Tipo de propiedad	Propiedad Horizontal
Predio sometido a P.H.	Sólo construcción
Coefficiente de copropiedad	4.6625%
Licencia de construcción	No suministrada

■ DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con un área exclusiva de balcón de 3.36 m² y 7.81 m² de Hall. Además de 3 garajes, 1 sencillo, 2 en servidumbre y un depósito. Estas áreas de uso exclusivo serán valoradas de forma integral con el área privada del inmueble.

■ OFERTA Y DEMANDA

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN

24 Meses

Comportamiento de oferta y demanda

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

PREDIO

Servicios			
Acueducto	Tiene	Alcantarillado	Tiene
Energía eléctrica	Tiene	Gas natural	Tiene
Telefonía	Tiene		
Dependencias			
Alcobas	3	Alcoba de servicio	1
Balcón	1	Baño de servicio	1
Baño privado	2	Baño social	1
Cocina	1	Comedor	1
Estar habitación	1	Estudio	1
Jardín	0	Patio interior	0
Sala	1	Terraza	0
Zona de ropas	1	Predio subdividido físicamente	No
Closet	3		

Garajes			
Total cupos de parqueo	3	Uso exclusivo	3
Bahía comunal	0	Cubierto	3
Descubierto	0	Doble	1
Privado	0	Sencillo	1
Servidumbre	2	Parqueaderos para visitantes	0
Parqueaderos para minusválidos	0	Parqueaderos comunales	0
Otros			
Bodega	0	Depósito	1
Tipo de depósito	Exclusivo	Local	0
Oficina	0		

EDIFICACIÓN ACABADOS

Acabados por recinto

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS
Alcobas	Laminado	Pintura
Alcoba de servicio	Cerámica	Pintura
Balcón	Ladrillo	Ladrillo
Baño de Servicio	Cerámica	Cerámica
Baño privado	Cerámica	Cerámica
Baño social	Cerámica	Cerámica
Cocina	Cerámica	Cerámica
Comedor	Laminado	Pintura
Sala de estar	Laminado	Pintura
Estudio	Laminado	Pintura
Sala	Laminado	Pintura
Zona de ropas	Cerámica	Cerámica

Estado de la edificación

Tipo	Calidad	Estado
Carpintería metálica	Normal	Bueno
Carpintería en madera	Normal	Bueno
Pisos	Normal	Bueno
Muros	Normal	Bueno
Techos	Normal	Bueno
Cocina	Integral	Bueno
Baños	Normal	Bueno

DOTACIÓN COMUNAL

Valor Admón.	Tiene	
Mensualidad		\$1.800.000,00
Valor admón m		\$9.517,77
Vigilancia privada	Tiene	
Ascensores		

☐ AA. Central	☒ BBQ	☒ Biciclotero
☒ Bomba eyec.	☐ Calefacción	☒ Cancha multuso
☒ Cancha squash	☒ CCTV	☒ Citofonia
☒ Club house	☐ Equipo de presión	☒ Garajes residentes
☒ Garajes visitantes	☒ Gimnasio	☐ Golfito
☒ Guardería	☒ Juego niños	☐ Piscina
☒ Planta eléctrica	☒ Portería	☒ Salón comunal
☒ Salón de juegos	☐ Sauna	☒ Shut basuras
☒ Tanque de agua	☐ Teatrino	☒ Terraza comunal
☐ Turco	☒ Vigilancia 24 horas	☒ Zona verde

Otros



INFORME DE AVALUO

8005880

Bole Unsa 210410401 Bole entidad -SISL 2020 1947654

COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	DG 72 # 1 - 52 Este BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	249.00	\$2.700.000.000,00	3112940005
2	KR 4 # 72 Bis - BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	220.00	\$1.980.000.000,00	3132547441
3	KR 2 A # 72 Bis - BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	200.00	\$1.980.000.000,00	3053971983
4	KR 1 A # 76 - BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	218.00	\$1.980.000.000,00	3102136604
5	KR 5 # 77 - BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	190.00	\$1.950.000.000,00	3102683977
6	KR 1 Este # 76 - BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	230.00	\$2.330.000.000,00	3103183615

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$0,00	3,00	4	9	4	\$35.000.000,00	\$0,00
2	\$1.200.000,00	3,00	3	4	5	\$35.000.000,00	\$5.454,55
3	\$1.300.000,00	3,00	3	7	5	\$35.000.000,00	\$6.500,00
4	\$1.300.000,00	6,00	3	4	5	\$35.000.000,00	\$5.963,30
5	\$1.300.000,00	8,00	3	4	6	\$35.000.000,00	\$6.842,11
6	\$0,00	8,00	4	2	5	\$35.000.000,00	\$0,00

QUIETO

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	PUB	FAC	PEDIF	PNE	PED	FUB/PI	SUP.	FRE	VALOR HOMOLOGADO CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$11.876.677,61	S	S	S	0,95	1,00	0,96	1,00	0,91	\$11.386.733,03	\$11.386,73	\$10.795.385,40
2	\$9.845.390,37	S	S	S	0,95	1,00	1,01	1,00	0,96	\$10.001.855,11	\$10.001,86	\$9.405.742,97
3	\$10.829.929,41	S	S	S	0,95	1,00	0,98	1,00	0,93	\$10.637.867,33	\$10.637,87	\$10.037.664,28
4	\$9.935.715,05	S	S	S	0,95	1,00	1,01	1,00	0,96	\$10.088.521,64	\$10.088,52	\$9.450.769,78
5	\$11.217.526,88	S	S	S	0,95	1,00	1,01	1,00	0,96	\$11.318.420,09	\$11.318,42	\$10.636.901,25
6	\$10.999.441,35	S	S	S	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	\$11.213.661,72	\$11.213,66	\$10.554.110,84

ESPACIO EN BLANCO

MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio ED 100 PISO 100 Bogotá D.C. Tel: 385 8170

República de Colombia

Cadena

Ca396005880

Resultado de valores



	VALOR (\$/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR HOMOLOGADO CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$9,845,390.37	\$9,446,652.05	\$10,001,853.11	\$9,405,742.97
MEDIA	\$10,784,113.45	\$10,219,306.77	\$10,774,509.82	\$10,146,759.09
MÁXIMO	\$11,876,677.81	\$10,831,529.98	\$11,386,733.03	\$10,795,385.40
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$710,749.57	\$570,052.09	\$570,052.09	\$558,618.30
DISPERSIÓN	7.22%	6.11%	5.80%	6.03%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.59%	5.58%	5.29%	5.51%

Valor sin garaje no homologado (\$/m²) Media valor sin garaje no homologado (\$/m²) Valor homologado sin garaje (\$/m²) Media valor homologado sin garaje y área libre (\$/m²)

■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se aplica el valor homologado con garaje de uso exclusivo de media y se suma \$54,000 mil pesos m2 correspondientes a el balón de uso exclusivo.

ESPACIO EN BLANCO

tnsa

INFORME DE AVALUO

86005881

folio TNSA 21041041P folio ciudad SIB 2020 047654

COMPARABLES DE INMUEBLES EN RENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO

(Investigación de comparables)

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	KR 2 # 71 - CHAPINERO, BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	110.00	\$3.390.000,00	3219773069
2	KR 2 A # 72 BIS - CHAPINERO, BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	200.00	\$8.200.000,00	3132530589
3	KR 1 # 72 - CHAPINERO, BOGOTÁ, BOGOTÁ D.C.	Construida	232.00	\$8.800.000,00	3143593612

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
4	\$0,00	0,00	2	2	15	\$274.156,67	\$0,00
4	\$0,00	0,00	3	6	30	\$411.250,00	\$0,00
4	\$1.200.000,00	0,00	3	3	10	\$411.250,00	\$5.172,41

SUBITO

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	FUD	FAC	FEDIF	FNE	FED.	FUD/PI + SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$36.143,52	S	S	S	1.00	1.06	1.03	0.91	\$35.847,07	\$35.847,07
2	\$40.236,80	S	S	S	1.00	1.01	0.99	0.99	\$39.738,30	\$39.738,30
3	\$37.674,46	S	S	S	1.00	1.01	1.02	1.01	\$39.140,11	\$39.140,11

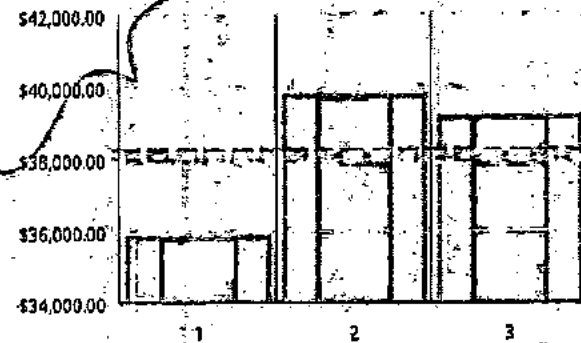
TASA APLICADA EFECTIVA ANUAL	MES VENCIDO	RENTA BRUTA MENSUAL	DEDUCCIONES	RENTA NETA MENSUAL	RENTA NETA ANUAL	VALOR POR CAPITALIZACIÓN	VALOR M ² HOMOLOGADO SIN GARAJE
4.70%	0.38%	\$8.354.692,38	\$0,00	\$8.354.692,38	\$100.256.308,60	\$2.133.112.948,92	\$37.637,74

ESPACIO EN BLANCO

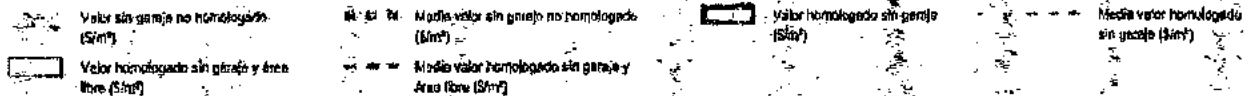
MANUEL ALCAZAR DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 6° - Bogotá D.C. - Teléfono: (57) 345 8170

Resultado de valores



	VALOR (\$/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$36.143,52	\$35.847,07	\$35.847,07
MEDIA	\$38.018,26	\$38.241,83	\$38.241,83
MÁXIMO	\$40.236,80	\$39.738,30	\$39.738,30
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$1.688,66	\$1.710,87	\$1.710,87
DISPERSIÓN	5,44%	5,48%	5,48%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,44%	4,47%	4,47%



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado.

ESPACIO EN BLANCO

EDIFICACIONES	DESCRIPCION	AREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR	PORCENTAJE
Area privada	AP-503	189.12	m2	\$10,839,000.00	\$2,048,169,600.00	100.00%
SISTEMA DE TRATAMIENTO		189.12			\$2,048,169,600.00	100.00%

VALORES / TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUCCION
Integral	\$32,746,371.61	\$10,830,000.00
Proporcionales	\$382,188,447.36	\$1,665,981,152.64
Porcentaje del valor proporcional	18.66%	81.34%

VALOR COMERCIAL COP	\$2.048.169.600,00
VALOR ASSET LIABLE COP	\$1.843.352.640,00
VALOR PURR	\$275.7147
VALOR VALUATION	\$7.428.583,24

	Terreno	18.7%		Construcción	81.3%
---	---------	-------	---	--------------	-------

Ivan Dario Sierra Baulista

U.S. AVAL-104C445052

Administración de los Recursos Humanos y el Personal, Dirección General de Asesoría y Supervisión, Instituto de Estadística

MANUEL ALEJANDRO DEL REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.

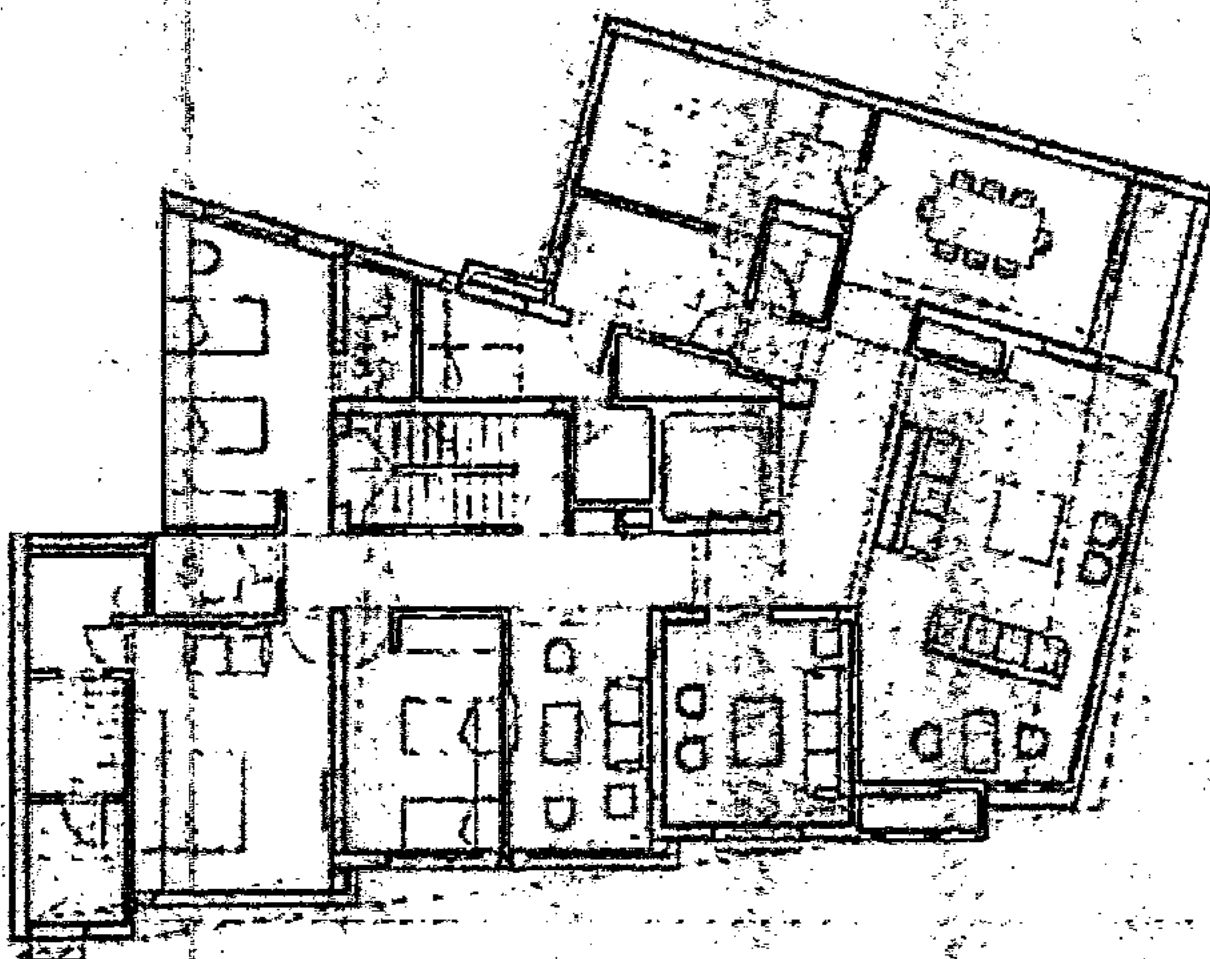


■ CROQUIS

INFORME DE AVALUO

Edificio Tinsa Edificio Tinsa S.A. SIB 2020 947654

Calle 95 No. 13A - 30 Edificio ED 100 Piso 4º • Bogotá D.C. PBX (+57) 746 0037 • Medellín (+57) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+57) 385 8170



República de Colombia

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 301 Teléfono: (57) 4 665 4444 Fax: (57) 4 665 4444 Correo electrónico: info@tinsa.com.co



INFORME DE AVALUO

6005883

Calle tinsa 210410400 Calle entidad SIB 2020 947654

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

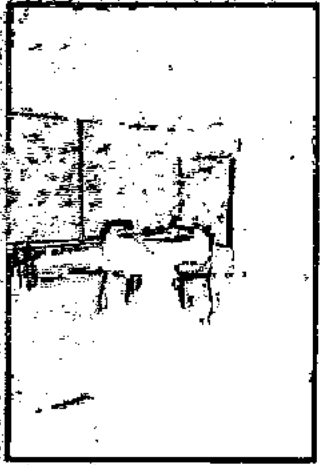
ENTORNO



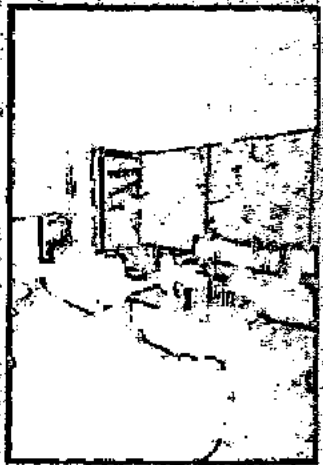
ENTORNO



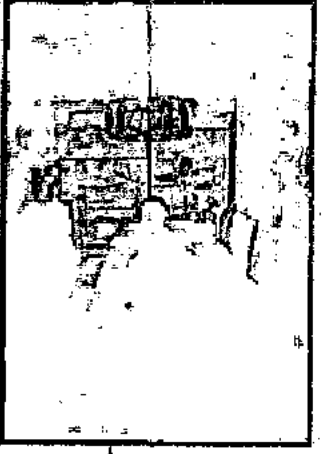
SALA



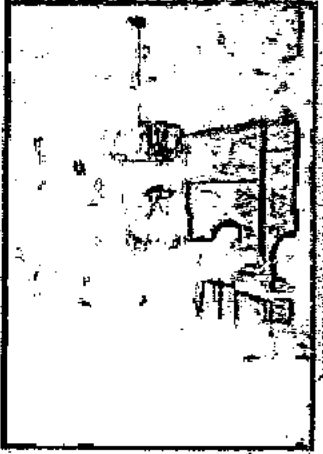
SALA



COMEDOR



COMEDOR



MANUEL ALCALÁ DE REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
Código 2.5.0.2

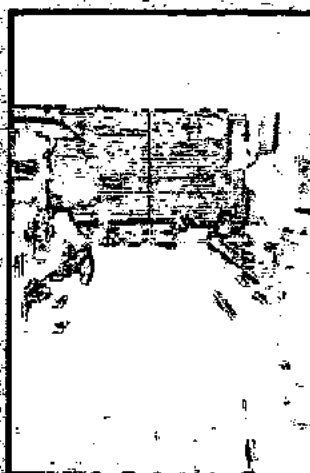
Ca396005883

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

BALCÓN



COCINA



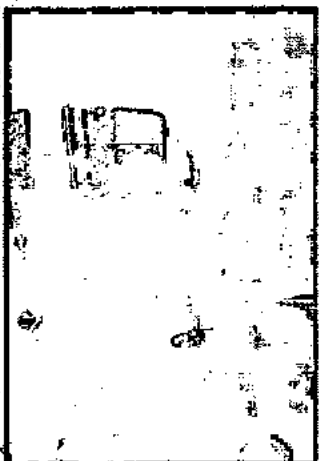
BAÑO PRIVADO



BAÑO PRIVADO



BAÑO PRIVADO



ALCOBAS





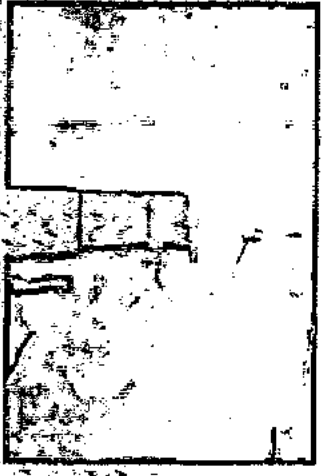
INFORME DE AVALUO

96005884

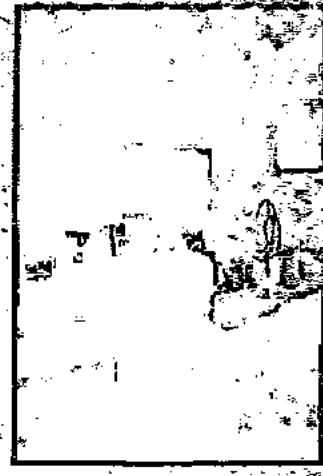
Fotografía 210410401 Faltas de SIB 2020 947654

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

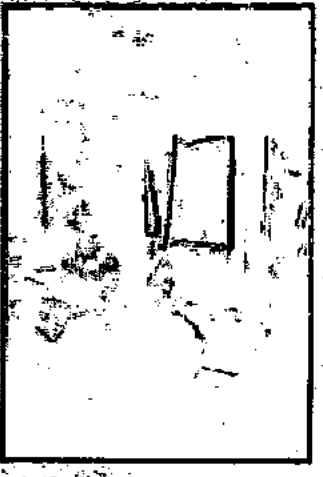
ALCOBAS



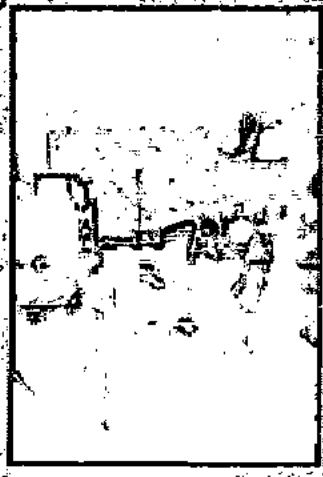
ALCOBAS



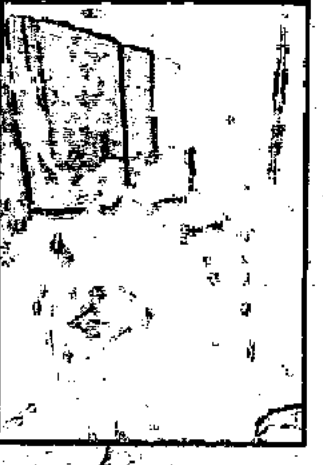
ALCOBAS



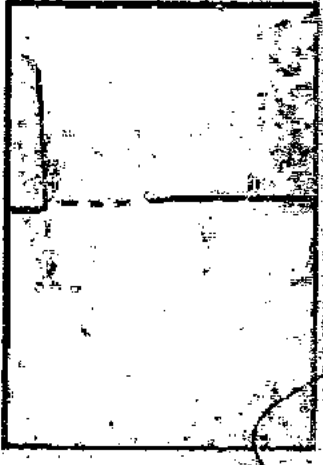
ESTUDIO



ZONA DE ROPAS



GARAJE

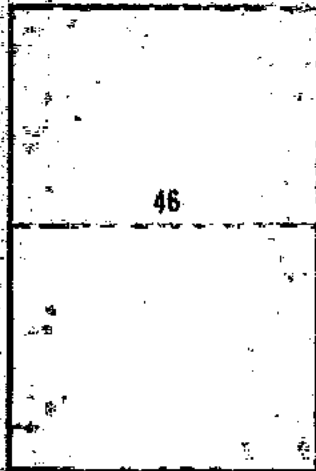


MANUEL ALVARO DE LA REINA MENDOZA
Notario 26 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
Cadenia S.A.

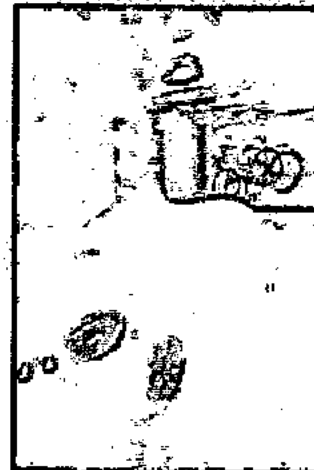
Ca398005884

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

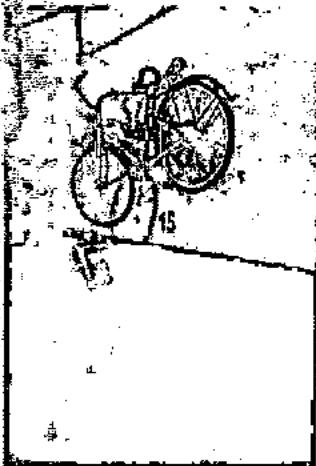
GARAJE



GARAJE



GARAJE



GARAJE



GARAJE



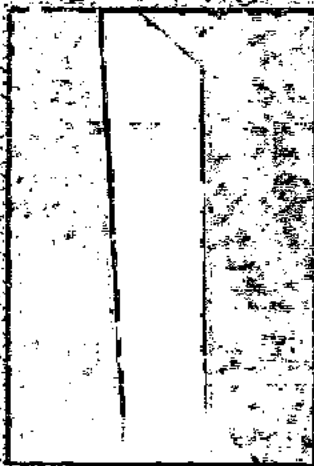
DEPÓSITO



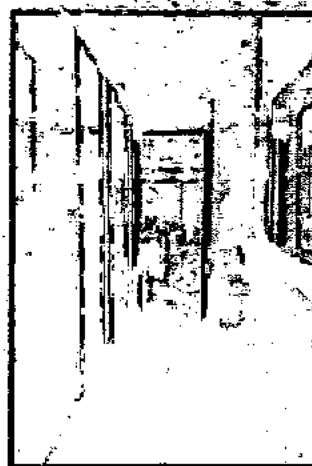


■ REPORTE FOTOGRÁFICO

DEPÓSITO



OTRO



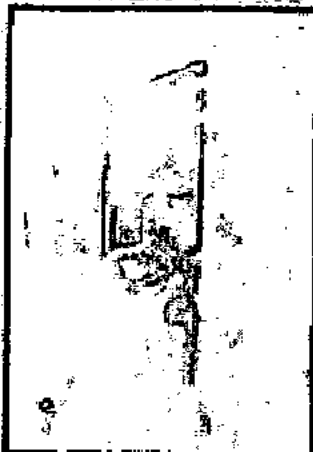
OTRO



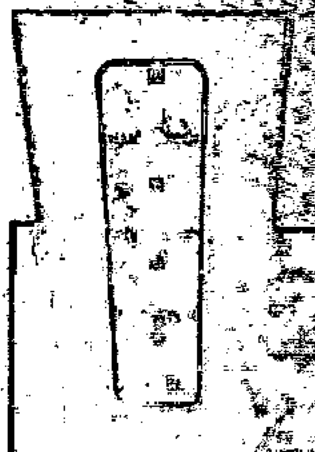
OTRO



OTRO



CONTADOR DE AGUA



MANUEL ALEJANDRO DE REINA MENDOZA
Notario 2a (E) del Circuito de Bogotá D.C.

INFORME DE AVALÚO 298005886

Foto UNSA 210410401 Foto UNSA SIB 2020 947654



Ca306005886

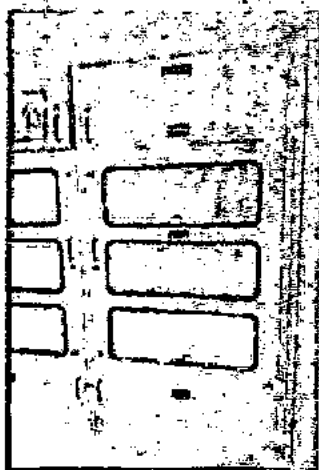


05/03/2021

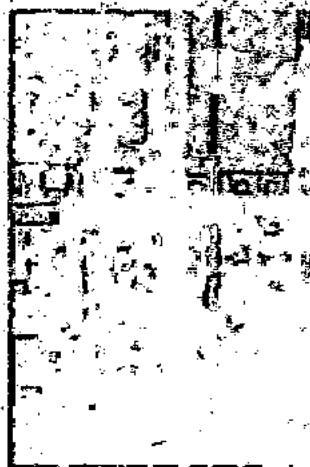
Cadena S.A.

■ REPORTE FOTOGRAFICO

CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



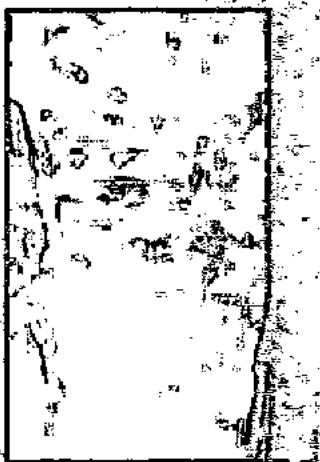
CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



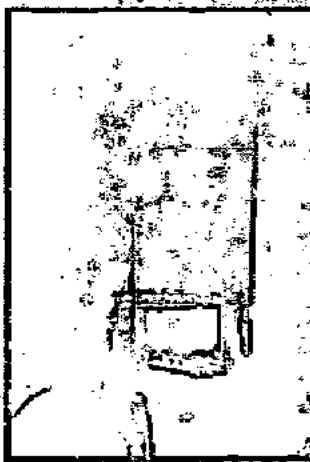
CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



CLOSET



ALCOBA DE SERVICIO





INFORME DE AVALÚO

96005886

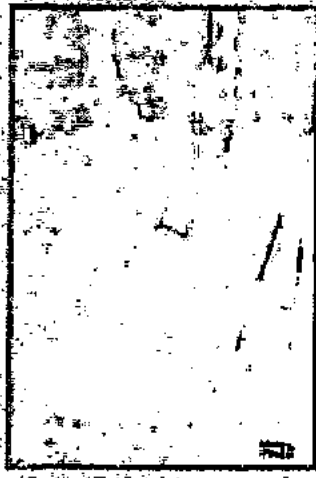
Calle UNSA 2404704-00 Calle Capital SIB 2020 947654

REPORTE FOTOGRÁFICO

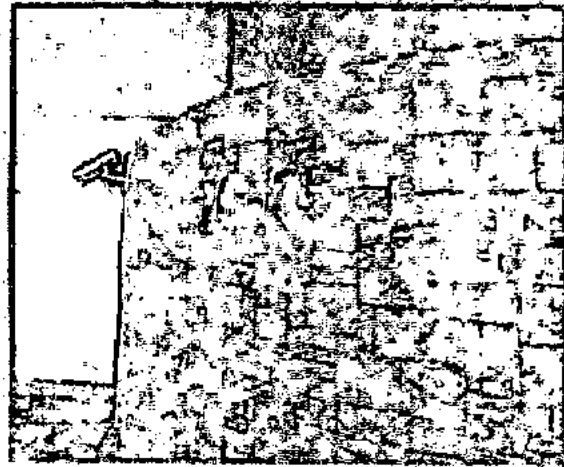
ESTAR HABITACION



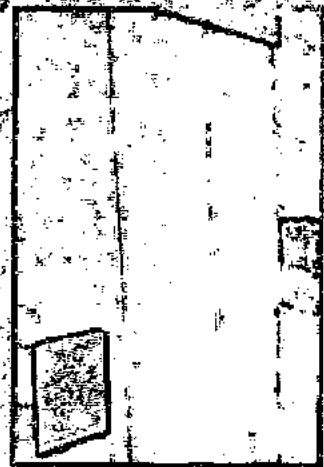
BAÑO DE SERVICIO



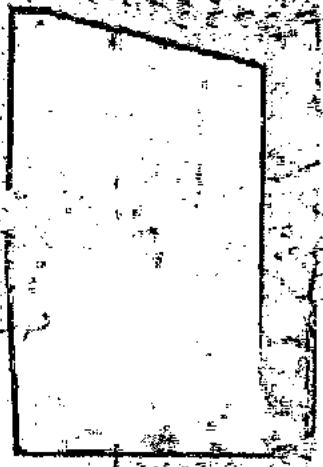
NOMENCLATURA



CLOSET



CLOSET



FACHADA



MANUEL ALEJANDRO REINA MENDOZA
Notario 26 (F) de Circuito de Bogotá D.C.

Ca396005886

1600001



INFORME DE AVALUO

UNSA - COLOMBIA - Sede Nacional - SB 2020_94765A

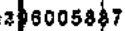
■ REPORTE FOTOGRAFICO

BAÑO SOCIAL



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

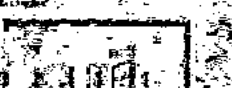


Folio INSA 210410401 Folio entidad SIB 2020 947654

• **Ἀπὸ τοῦ 1**

U.S.

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	
Apertura en Hacia NOROCCIDENTE 	Apertura con vidrio templado, 2 vidrios, todos con 10mm, todo acero, el marco, el perfil interno, todo de aluminio anodizado, pintura y barniz de protección, 2 pampas de acero y 2 de aluminio.
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000
1000	1.980.000.000

Anexos 2

[illegible]

MANUEL ALEXANDER REINA MENDOZA
Circulo de Bogota D.C.

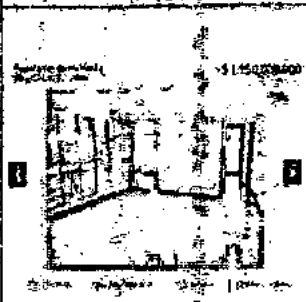
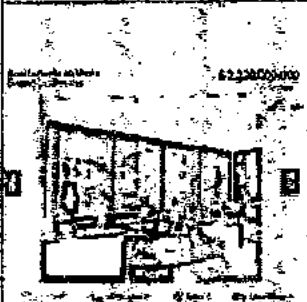
C539605887

11

Page 10 de 24 UYBMJaCP@CO

• REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

ANEXOS 3

Referencia	6	Referencia	6
	APARTAMENTO 3 ALDORAS CADA UNA CON BANO, SALA, COCINA OY TERRAZA, CORREDOR APARTE, COCINA CUARTO DE SERVICIO, ZONA LAVANDERIA, PLANTA CALDERA, PARRILLAS, GASTRINO, SALA JUEGOS, ASCENSOR PRIVADO Y DE SERVICIO. \$ 1.950.000.000		APARTAMENTO en Rosales con excelente vista a árboles, tercer piso, 3 alcobas cada una con su baño, baño social, amplia sala con estufa, comedor independiente, cocina y baño de servicio, cuarto, cocina integral, estufa, zona de lavandería, 4 garajes \$ 2.930.000.000
KR 6 077		KR 1 ESTE #76	

ESPACIO EN BLANCO



Folio INSA 210410401 Folio entidad SIB 2020 947654

ünsa

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. Ley 1673 de 2013.

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gerente o junta de propiedad raíz con la participación colegiada de sus acrediados. (Ley 1673 de 2013)

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valoración. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS 602).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que no debe avalorar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (RBM): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, gastos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (K): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de liquidez.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afectan el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (asertiva), (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS/01).

El valorador no revelará información sobre la valoración a nadie, distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valoratorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valoración de bienes inmuebles urbanos, MT5141)

El Informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valorador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del Informe. (Contenido de Informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS 101).

La firma, así como el avalúo, no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a evaluar, la cual asumimos como correcta.

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valoración internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente Informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente Informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los Informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico Idoneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valorativa.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociados con el bien.

La firma asume su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica voluntaria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la Ingeniería Civil o la arquitectura que no sea objeto de la valoración. Por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecian algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valorador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe, se actuó al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan ni el avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

Informe o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o consultivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS GOZ). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipotesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas Internacionales de valuación, NVI).

ninguno o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo lo tanto de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02)

que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes intangibles, generalmente se justifica pagar más por ciertos bienes que el costo de adquirir un *certeno similar* y construir una edificación alternativa, si menos que el momento no resulta adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien pasado. (Conceptos y principios generales de valoración de Scaevola)

8885500867

[illegible]

MANUEL ALEXANDER REINA MENDOZA
Circuito de Bogotá D.C.
Calle 26 (E)

06-02305-78-112

75777777

05-01-21 11:17 AM 30 CU Y6M8 01 P0

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4^{to} - Bogotá D. C. - Colombia
Teléfono: (57) 211 746 0037 - Fax: (57) 211 746 0038
E-mail: ventas@medellin.com.co - www.medellin.com.co

Repubblica de Colombia



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

Certificado generado con el Pin No: 210319855240905694

Nro Matricula: 50C-1850540

Pagina 1 TURNO: 2021-188123

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 02:40:01 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-07-2012 RADICACION: 2012-65401 CON: ESCRITURA DE: 18-07-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0234BPJZCOO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3275 de fecha 14-06-2012 en NOTARIA 32 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 503 con area de 889.12 M2 DE AREA PRIVADA con coeficiente de 4.6629 (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JUNIO DE 1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EDIFICIO PARQUE CALLE PIEDRA-FIDUBOGOTA S.A. ORDENO CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ESCRITURA 3275 DEL 14-06-2012 NOTARIA 32 DE BTA. POR ESTA MISMA ESCRITURA EFECTUO ENGLOBE DE TRES PREDIOS LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI: UNO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 2463 DEL 16-05-2012 NOT 32 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE GARCIA JIMENEZ ALVARO EDUARDO POR ESCRITURA 2732 DEL 09-07-2010 NOT 32 DE BTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE INVERSIONES ULTRAMAR S.A. POR ESCRITURA 8365 DEL 07-12-2008 NOT 6 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE KRUS SCHMIDT MANFRED POR ESCRITURA 8752 DEL 10-12-1987 NOTAR 6A DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 38986. OTRO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA- RAMIREZ MONZON POR ESCRITURA 1487 DEL 10-04-2012 NOT 32 DE BTA. ESTE ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE RAMIREZ MONZON Y CIA LTDA. POR ESCRITURA 2513 DEL 25-06-2010 NOT 32 DE BTA. ESTE ADQUIRIO POR APORTE DE RAMIREZ ROJAS CARLOS JOSE POR ESCRITURA 8039 DEL 31-12-1976 NOT 4 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 184201. OTRO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR ESCRITURA 1460 DEL 10-04-2012 NOT 32 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES LOS SAUCES BERMUDEZ & CIA. S.C.A. POR ESCRITURA 2488 DEL 24-06-2010 NOT 32 DE BTA. ESTE ADQUIRO POR COMPRA NUDA PROPIEDAD DE BERMUDEZ PUYANA LUIS FERNANDO, MAURICIO, PABLO ANDRES, PUYANA DE BERMUDEZ LEONOR, POR ESCRITURA 3839 DEL 19-08-2008 NOT 28 DE BTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE BERMUDEZ SANZ DE SANTAMARIA ANDRES POR SENTENCIA SIN DEL 28-02-1980 JUZGADO 11 C.GTO. DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 574420.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 3 76 35 AP 503 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 3 76-35 APARTAMENTO 503 EDIFICIO PARQUE CALLE DE PIEDRA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1850171



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

Certificado generado con el Pin No: 210319855240905694

Nro Matricula: 50C-1850540

Pagina 2 TURNO: 2021-188123

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 02:40:01 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 pagina

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-07-2012 Radicación: 2012-65401

Doc: ESCRITURA 3275 del 14-06-2012 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EDIFICIO PARQUE CALLE PIEDRA-FIDUBOGOTA S.A.

NIT 830.055.887-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-2012 Radicación: 2012-84623

Doc: ESCRITURA 4864 del 15-08-2012 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1.652.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO EDIFICIO PARQUE CALLE PIEDRA - FIDUBOGOTA S.A.

NIT 830.055.887-7

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592843 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-12-2012 Radicación: 2012-116249

Doc: ESCRITURA 7198 del 28-11-2012 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 3275

DE 14-08-2012 NOTARIA 32 BOGOTA SE ADICIONAN LOS ARTICULOS 111 Y 112

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EDIFICIO PARQUE CALLE PIEDRA - FIDUBOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-38490

Doc: ESCRITURA 7633 del 28-04-2016 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28.165.687

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE

DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592843

A: AGUILAR GAURDO OSCAR IVAN

CC# 86062425 X

A: CORREDOR PAZ NATALIA

CC# 52994005 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-38490

Doc: ESCRITURA 7633 del 28-04-2016 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

MANUEL ALCAZAR DE REINA MENDOZA
Notario 28 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
NIT# 8600592843
CC# 86062425
CC# 52994005



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

Certificado generado con el Pin No: 210319855240905694

Nro Matricula: 50C-1850540

Página 3 TURNO: 2021-188123

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 02:40:01 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

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

A: AGUILAR GALINDO OSCAR IVÁN

CC# 86062426 X

A: CORREDOR PAN NATALIA

CC# 52984005 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2012-14905

Fecha: 13-09-2012

DIRECCION CORREGIDA VALEJSC/AUXDEL40/C2012-14905

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2015-9005

Fecha: 04-05-2015

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.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.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-188123

FECHA: 19-03-2021

EXPEDIDÓ EN: BOGOTÁ

Salazar

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

cadena
tinsa

CONOCIMIENTO QUE GENERA VALOR



Ca396005890

AUTORIZACIÓN DE VISITA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS

Yo, Jorge Sanín Pombo

con identificación CC



CE

Nº

78431342

de Bogotá

actuando nombre propio, por medio del presente

documento manifiesto:

Que de manera detallada se me ha suministrado información completa, suficiente, por medio de la firma de avalúos **TINSA COLOMBIA LTDA**, para coordinar la visita física en el inmueble ubicado en la dirección Carrera 3 N. 76 - 35, APTO 503 el cual hace parte del proceso de constitución de garantía, con la entidad financiera Bancolombia.

El profesional de la firma me ha explicado detalladamente, el protocolo de bioseguridad de la firma de avalúos, que se seguirá estrictamente durante la visita y que puede ser consultado y solicitado previamente a la firma de avalúos. También se me ha preguntado, por las condiciones de los habitantes de la vivienda y las personas con las que mantiene contacto cercano, con el fin de validar el estado de salud de los mismos, descartar que ningún miembro de la vivienda, haya sido caso positivo Covid-19 y descartar cualquier sospecha de contagio, en cuyo caso, no será posible realizar la visita y deberá ser reagendada.

Manifiesto que libremente acepto el agendamiento de la visita, que soy responsable y consciente de los riesgos que conlleva hacer dicha visita a causa de la situación con el COVID-19 y excluyo de toda responsabilidad a la firma de avalúos y a Bancolombia, frente a los riesgos que pueda implicar la visita física. Me comprometo a mantener el distanciamiento obligatorio y a cumplir con las medidas de bioseguridad necesarias.

Que tras haberse cumplido lo anterior, doy mi autorización, para el agendamiento de la visita por parte de la firma **TINSA COLOMBIA LTDA**, atendiendo el estricto cumplimiento de los protocolos de bioseguridad.

MANUEL ALZAR DE LA REINA MENDOZA
Notario 28 (E) del Circuito de Bogotá D.C.
Expediente 75.03

Cadena

Autorización visita virtual para enviar al cliente.

De acuerdo a la situación extraordinaria persista la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 declarada por el Ministerio de Salud, para realizar la visita o la verificación de existencia del bien a avaluar se tendrán en cuenta las siguientes reglas o normas de manera temporal:

1. La inspección del bien objeto del avalúo, en primera instancia se realizará mediante el uso de la tecnología, estableciendo una cita entre el inspector virtual y propietario del bien objeto del avalúo mediante un enlace de video en vivo. El propietario u ocupante deberá (i) autorizar la grabación de la visita y el uso de tales datos de conformidad con las normas de protección de datos aplicable, (ii) realizar un recorrido en video por el interior de la propiedad o respecto del bien objeto del avalúo y (iii) el valuador le dirigirá la misma indicando sobre cuáles características de la propiedad o el bien debe enfocarse.
2. la fecha y hora de la visita se pactará entre nuestro inspector virtual la persona y/o ocupante del predio, mediante llamada telefónica y/o notificación vía correo, previo acuerdo.
3. De ser posible en la visita virtual se desarrollarán todas las actividades que se realizan en una visita in situ. De esto último se dejará registro en el informe, de acuerdo a las consideraciones realizadas por el inspector virtual.
4. En todos los casos que la visita se realizara sin inspección in situ para efectos de una ratificación posterior del concepto, cuando las circunstancias excepcionales o extraordinarias, hayan cesado usted autorice se pueda realizar la verificación física en sitio del inmueble, según las definiciones actuales de la entidad y según las entidades reconocidas de autorregulación.
5. Cuando no exista una ley, decreto o resolución que exija la visita in situ de un predio o la inspección física del bien a avaluar, el valuador debe cumplir con la regla de autorregulación y adelantar una visita al bien a avaluar. Para lo cual puede optar por abstenerse de realizar el avalúo o realizar una visita de manera virtual

Si usted se encuentra de acuerdo con lo informado telefónicamente y por este medio, agradezco nos remita la aceptación vía correo electrónico del presente documento con el fin de adelantar la inspección a su inmueble.

Muchas gracias.

Nota: es obligatorio contar con esta autorización por parte del cliente para realizar visita por ende hasta que los documentos no estén completos no podrá asignarse perito.

Certifico que el contenido de esta autorización me ha sido explicado y/o lo he leído en su totalidad y que entiendo perfectamente su contenido.

FIRMA:

J. Salas

CORREO ELECTRÓNICO jorgesalan@gmail.com