



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: RE_PRG_2023_478562

Fecha del avalúo	27/02/2023	Fecha de visita	21/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA F CASA 10		
Barrio	CIUDADELA LA PRIMAVERA		
Ciudad	Villa del Rosario		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	UBER ELIECER ROLDAN		

Referencia cliente:

Nombre/razón social	UBER ELIECER ROLDAN
Nit/CC	13505026
Consecutivo del bien	-

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 27/02/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **UBER ELIECER ROLDAN** ubicado en la CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA F CASA 10 CIUDADELA LA PRIMAVERA, de la ciudad de Villa del Rosario.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$132,803,915.37 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones ochocientos tres mil novecientos quince).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	CASA 10 MZ F	62.08	M2	\$1,015,781.75	47.48%	\$63,059,731.04
Área construida	CASA 10 MZ F	55.57	M2	\$1,255,069.00	52.52%	\$69,744,184.33
TOTALES					100%	\$132,803,915.37

Valor en letras

Ciento treinta y dos millones ochocientos tres mil novecientos quince Pesos Colombianos

Perito actuante

LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
 RAA Nro: AVAL-88197626
 C.C: 88197626

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	0	650,000	Valor del avalúo en UVR	405,411.21
Proporcional	63,059,731	69,744,184	Valor asegurable	69,744,184
% valor proporcional	47.483337267	52.516662733	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISEÍS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA F CASA 10. Nota de liquidación: se liquida área de terreno y construcción registrados en certificado de tradición y escritura, suministrados.			

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_47 8562	Propósito	Juzgado	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	UBER ELIECER ROLDAN				
Nit/CC	13505026				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	UBER ELIECER ROLDAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13505026	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA F CASA 10				
Conjunto	CJ CR LA RAYUELA				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CIUDADELA LA PRIMAVERA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble 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 y de los dcts aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62.08	AREA TERRENO	M2	N/A
AREA CONSTRUIDA	M2	55.57	CONSTRUCCION	M2	N/A
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/A

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	62	AREA TERRENO	M2	62.08
AREA CONSTRUIDA	M2	55	AREA CONSTRUIDA	M2	55.57

Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento 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, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5622	EscrituraDePropiedad	13/09/2019	SEGUNDA	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-336852	10/08/2021	0.868	01020987001000	MAYOR EXTENCION CASA 10 MZ F

Observación

Limitaciones al dominio: anotación 10 derecho de preferencia, anotación 11 hipoteca, anotación 12 constitución de patrimonio de familia, anotación 13 embargo.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS CASA 10 con area de 62.08 M2 ÁREA CONSTRUIDA 55.57 M2 coeficiente de propiedad 0.868% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1925, 2019/04/05, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

COMPLEMENTACION: 1. -ESCRITURA 6781 DEL 16/11/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/11/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , A: FUDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815 .-- 2.- ESCRITURA PUBLICA # 6781 DEL 16/11/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/11/2017 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA CONTENIDA DE CANCELACIÓN HIPOTECA DE LA ESCRITURA PUBLICA #8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA, DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890.903.938-8 , A:FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 REGISTRADA EN LA MATRICULÑA 260-323815.- 3. -ESCRITURA 8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/12/2016 POR HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , A: BANCOLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815 .-- 1. -ESCRITURA 8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/12/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .--2. -ESCRITURA 6799 DEL 15/10/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/10/2014 POR DIVISION MATERIAL A: URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .-- 3. -SENTENCIA SN DEL 16/3/1982 JUZ.2.PROMISCUE MPAL. DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/6/1982 POR DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL , A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble cuenta con espacio para garaje descubierto en antejardín.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS		AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El CJ. Cerrado La Rayuela, se ubica en la Ciudadela La primavera, del municipio de villa del rosario, sector consolidado, cuenta con buenas vías de acceso y con equipamiento comunal. Al barrio se accede por vías, en buen estado y con gran flujo vehicular de transporte público y privado.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1925		Fecha escritura	05/04/2019	
Notaría escritura	2		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	100000	Total unidades	114	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	1	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1925, Fecha escritura: 05/04/2019, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 100000, Total unidades: 114, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No,				

Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	80%		
Licencia construcción	SCU-0067 DEL 07/08/2017				
Observación	El sistema constructivo es industrializado, compuesto por muros y placas macizas en concreto reforzado con acero corrugado y mallas electro soldadas.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Vivienda usada, unifamiliar de DOS pisos con disposición medianera. Dependencias: PRIMER PISO: antejardín, sala-comedor, cocina, zona de ropa, y patio posterior. SEGUNDO PISO: baño social, tres alcobas, la principal con baño privado, Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.</p>				

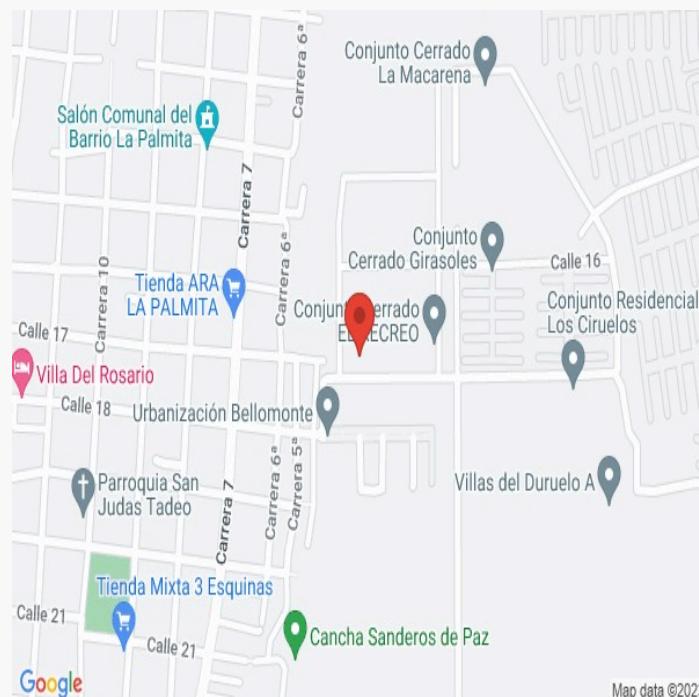
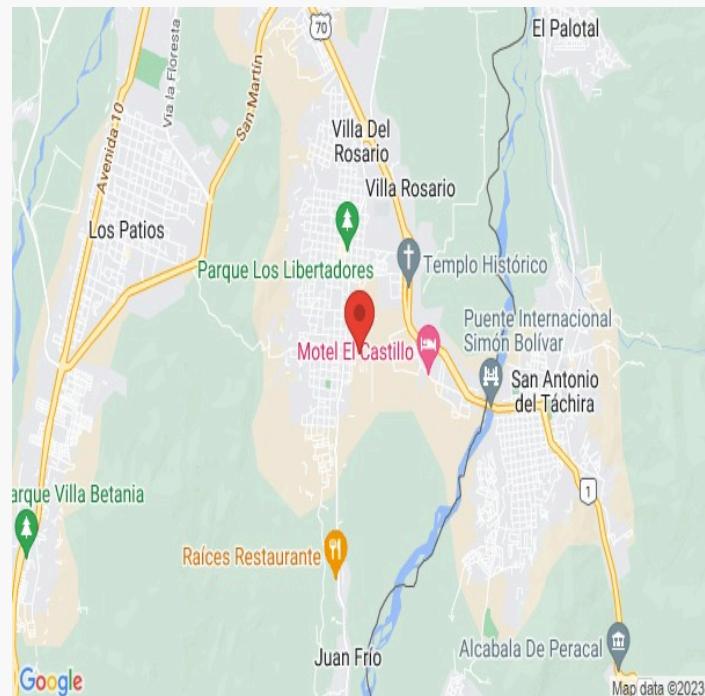
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Normal	Sin acabado	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría sencillos, los muros sin pañetes y pintura., baños enchapados, pisos interiores sin acabados. Cubierta en machimbre con teja de barro. Puertas de baños en madera. Puertas principales metálicas y ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación. El inmueble no ha sido remodelado.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISEIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO
LA RAYUELA MANZANA F CASA 10 | CIUDADELA LA PRIMAVERA | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.8228895010400645
GEOGRAFICAS : 7° 49' 22.404``

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.46987562850472
GEOGRAFICAS : 72° 28' 11.553``

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	villa rosario en obra	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	350 6671188	52	82	\$1,000,000	\$82,000,000
2	CJ CR SECTOR LA PRIMAVERA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	573 0190	76	55	\$1,600,000	\$88,000,000
3	LA RAYUELA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3165222196	62.08	55.57	\$1,600,000	\$88,912,000
4	CJ CR SECTOR LA PRIMAVERA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	5718371	65	52.54	\$1,600,000	\$84,064,000
Del inmueble						62.08	55.57		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,800,000	\$1,034,615	1.0	1.0	1.00	\$1,034,615
2	\$73,500,000	\$967,105	1.0	1.0	1.00	\$967,105
3	\$63,088,000	\$1,016,237	1.0	1.0	1.00	\$1,016,237
4	\$67,936,000	\$1,045,169	1.0	1.0	1.00	\$1,045,169
				PROMEDIO	\$1,015,781.75	
				DESV. STANDAR	\$34,582.93	
				COEF. VARIACION	3.40%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,015,781.75	AREA	62.08	TOTAL	\$63,059,731.04
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,255,069.00	AREA	55.57	TOTAL	\$69,744,184.33
VALOR TOTAL		\$132,803,915.37				

Observaciones:

Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Para la liquidación de la construcción se adopta cercano al más comparable que está en obra gris, la primera oferta, se adopta hacia millón doscientos, ya que el objeto de avalúo tiene algo más de acabados, que a su vez es el 75% del valor a acabados plenos que es millón seiscientos. Porque se considera que el peso del capítulo de acabados es 25% del total de presupuesto.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10563_2archivopdflinks.html

1.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1150491653-casa-en-venta-en-villa-del-rosario-rosario-cod-26750-JMaposition=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c61cd510-17c0-419d-86d7-009528494c26

2.-<https://inmobiliariaprovease.co/detalle?id=102210>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-villa-rosario-rayuela-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/11295-M3612486>

4.-<https://rentabien.com.co/detalle/6349/casa-en-venta-en-villa-del-rosario/?code=541365>

REPOSICION

REPOSICION CASA

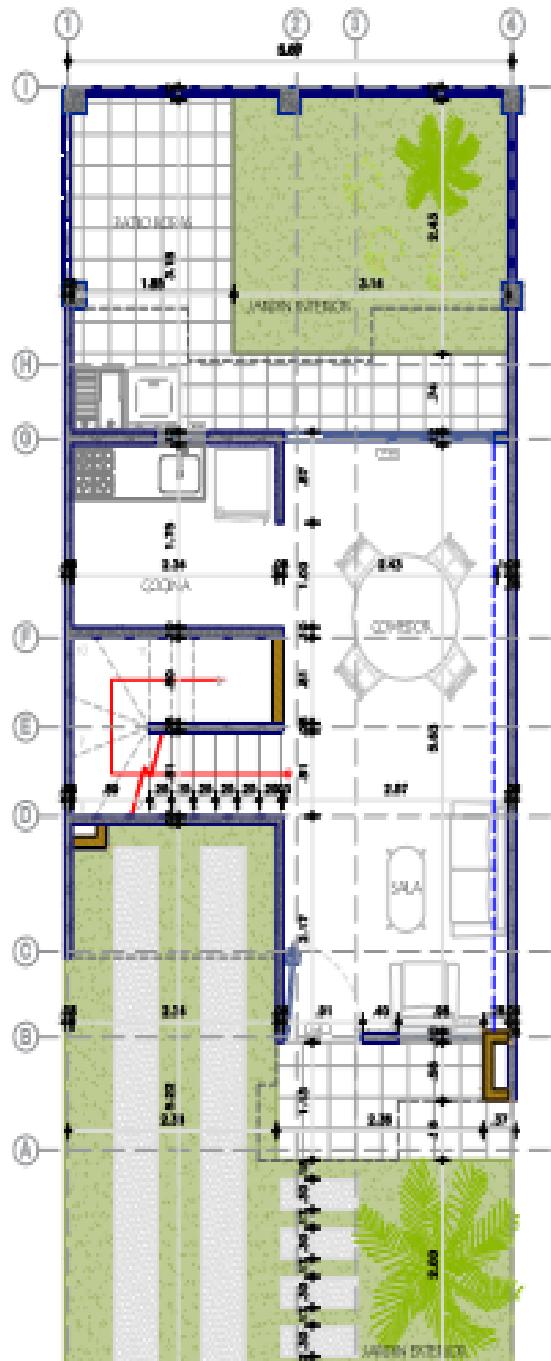
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	55.57
Area construida vendible	55.57
Valor M2 construido	\$1,753,012
Valor reposición M2	\$97,414,877
Valor reposición presupuesto M2	\$1,753,012
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	25% %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,314,759
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	4 %
Fitto y corvin %	4.54 %
Valor reposición depreciado	\$1,255,069
Valor adoptado depreciado	\$1,255,069
Valor total	\$69,744,184

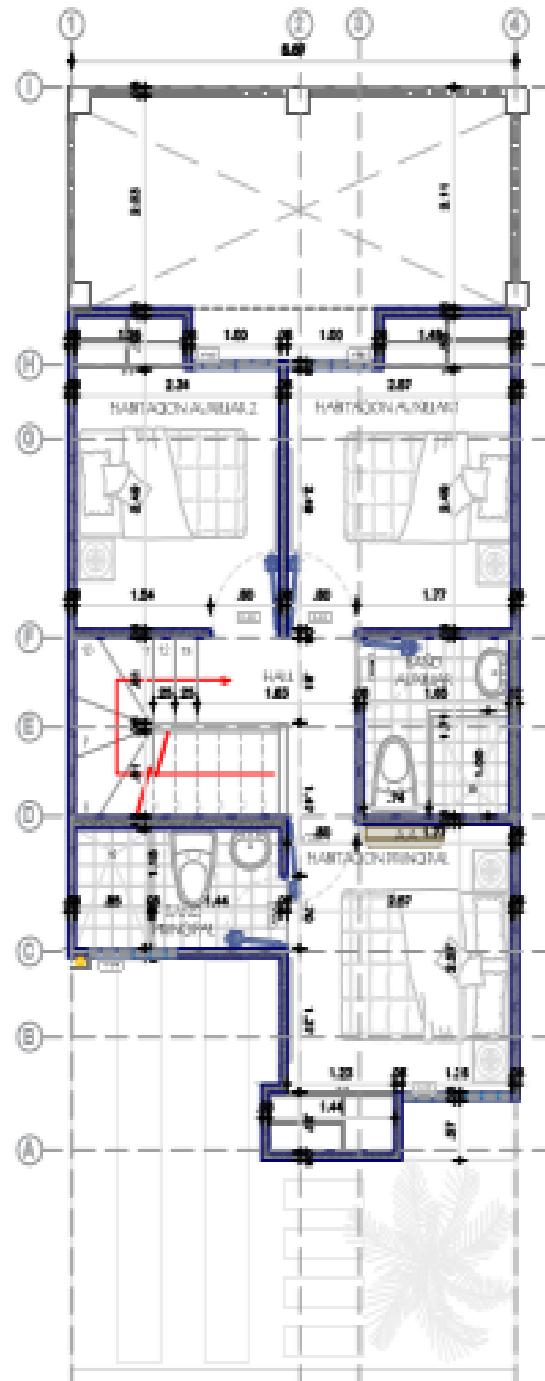
Observaciones: Se realiza la reposición, para dar valor a la construcción, aunque está en propiedad horizontal, se registra la misma, en función del terreno y construcción, por lo tanto, se debe liquidar cada ítem, por aparte, el terreno lleva el peso de copropiedad, y la construcción su propio peso.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



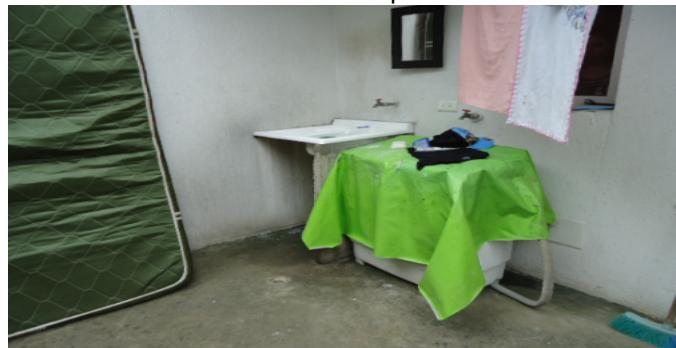
Cocina



Patio Interior



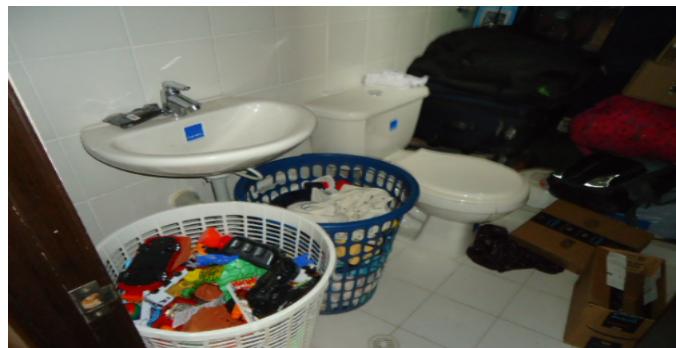
Zona de Ropas



Habitación Principal



Baño Privado



FOTOS

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS

Plano de usos



Plano remoción masa



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **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 del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, 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 aprecien 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 valuador 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. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE_PRG_2023_478562



PIN de Validación: ad770a71



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción
22 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: ad770a71



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad770a71

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227396272848623

Nro Matrícula: 260-336852

Pagina 1 TURNO: 2023-260-1-25227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 08:12:47 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: VILLA ROSARIO VEREDA: VILLA ROSARIO

FECHA APERTURA: 14-05-2019 RADICACIÓN: 2019-260-6-11906 CON: ESCRITURA DE: 05-04-2019

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

SUBJEC-

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 10 con area de 62.08 M2 ÁREA CONSTRUIDA 55.57 M2 coeficiente de propiedad 0.868% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1925, 2019/04/05, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 6781 DEL 16/11/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/11/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , A: FUDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815 .--
2.- ESCRITURA PUBLICA # 6781 DEL 16/11/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 21/11/2017 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA CONTENIDA DE CANCELACIÓN HIPOTECA DE LA ESCRITURA PUBLICA #8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA, DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890.903.938-8 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 REGISTRADA EN LA MATRICULÑA 260-323815.- 3. -ESCRITURA 8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/12/2016 POR HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , A: BANCOLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-323815 .--

1. -ESCRITURA 8594 DEL 23/12/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/12/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO EL RECREO-FIDUBOGOTA-NIT.830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .--2. -ESCRITURA 6799 DEL 15/10/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 15/10/2014 POR DIVISION MATERIAL A: URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .-- 3. -SENTENCIA SN DEL 16/3/1982 JUZ.2.PROMISCOU MPAL. DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/6/1982 POR DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL , A: SOCIEDAD LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-302047 .--

AMPLIACION DE TRADICION

DIRECCION DEL INMUEBLE

DIRECCION DE INVESTIGACIONES

1) CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA MANZANA E, CASA 10.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INGRESOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227396272848623

Nro Matrícula: 260-336852

Página 2 TURNO: 2023-260-1-25227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 08:12:47 AM

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

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

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

260 - 336700

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-2007 Radicación: 2007-260-6-4973

Doc: ESCRITURA 3021 DEL 11-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA ENTRE LOS PREDIOS 1 Y 2, 3 Y 4, 5 Y 6 POR EL ORIENTE CON LOS PREDIOS 2,3,4,5 B.F. 80490-2007

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

A: LUIS FRANCISCO GUERRERO SUCESORES LTDA EN LIQUIDACION NIT# 8905002183

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-11-2017 Radicación: 2017-260-6-28460

Doc: ESCRITURA 6781 DEL 16-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FUDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO
FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11906

Doc: ESCRITURA 1925 DEL 05-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RE: 067-017 DE FECHA 08/08/2017 CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA - APROBACIÓN DE PLANOS SCU-APH 003 DE FECHA 27/3/19 DE SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO ¿ REQUIERE CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

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

A: FUDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO
FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11907

Doc: ESCRITURA 2311 DEL 25-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #1925 DEL 05/4/2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA-POR ERROR INVOLUNTARIO DE TRASCRIPCION QUEDO ERRADA EL ÁREA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA (A,B,C,D,E,F,G) Y ALGUNOS LOTES DE LA MANZANA C

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

DE: FUDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO
FIDUBOGOTA -NIT.830055897-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11908

Doc: ESCRITURA 2646 DEL 10-05-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227396272848623

Nro Matrícula: 260-336852

Página 4 TURNO: 2023-260-1-25227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 08:12:47 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CONTADOS DESDE SU TRANSFERENCIA

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

DE: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL ORIENTE COLOMBIANO COMFAORIENTE

A: ROLDAN UBER ELIECER

CC# 13505026

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-260-6-27500

Doc: ESCRITURA 5622 DEL 13-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL ORIENTE COLOMBIANO COMFAORIENTE

A: ROLDAN UBER ELIECER

CC# 13505026

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-260-6-27500

Doc: ESCRITURA 5622 DEL 13-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ROLDAN UBER ELIECER

CC# 13505026

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-260-6-27500

Doc: ESCRITURA 5622 DEL 13-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROLDAN UBER ELIECER

CC# 13505026

A: A SU FAVOR, A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: ANGARITA CACERES EDY JOHANA

CC# 37334015

A: ROLDAN ANGARITA IVANNA ALEXANDRA

NU#

A: ROLDAN ANGARITA SHARYD JULIANA

NU#

A: ROLDAN ANGARITA UBER ALEJANDRO

NU#

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-07-2021 Radicación: 2021-260-6-19548

Doc: OFICIO 1435 DEL 17-06-2021 JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 548744089-003-2021-00233-00

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227396272848623

Nro Matrícula: 260-336852

Pagina 5 TURNO: 2023-260-1-25227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 08:12:47 AM

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ROLDAN UBER ELIECER

CC# 13505026

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-260-3-1203 Fecha: 06-08-2019

SE ADICIONA ESTA ANOTACIÓN CONFORME ESCRITURA #2311 DEL DE FECHA 25/4/2019 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA INSCRITA EN EL FOLIO 260-323815 -"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-260-3-1203 Fecha: 06-08-2019

SE ADICIONA ESTA ANOTACIÓN CONFORME ESCRITURA #2311 DEL DE FECHA 25/4/2019 NOTARIA SEGUNDA

260-323815 -"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-260-1-25227

FECHA: 27-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Baup

El Registrador: JOSE RICARDO MARQUEZ PEÑARANDA



República de Colombia



Aa060722912



Caa336813977



República de Colombia
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA
CLARA MARÍA ROQUIN
13 SET. 2019
LEY 9. DE 1983
INTERES SOCIAL

ESCRITURA PÚBLICA:

Nº 5622-2019

Bancolombia

88643942



Caa336813977

NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA

ESCRITURA PÚBLICA: CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS

(5.622)

FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE TRECE (13) DEL AÑO DOS MIL

DIECINUEVE (2.019).

INFORMACIÓN GENERAL

NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA

ESTA COPIA PRESTA EL MÉRITO EJECUTIVO

MATRICULA INMOBILIARIA:	260-336852	SE DE QUE TRATA EL INCISO P, ART. 42 DECRETO 2163 DE 1970
CEDULA CATASTRAL:	01-02-0987-0001-000 (MAYOR EXTENSIÓN)	

UBICACIÓN DEL PREDIO

URBANO	RURAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
X		VILLA DEL ROSARIO	NORTE DE SANTANDER

NOMBRE O DIRECCIÓN

CASA NÚMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA F, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISEIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46) IDENTIFICADA INTERNAMENTE COMO INTERIOR 10-F, DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.

DOCUMENTO

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	5.622	13/09/2019	NOTARIA SEGUNDA	CÚCUTA
CÓDIGO NOTARIAL	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO			VALOR DEL ACTO
	ESPECIFICACIÓN			
07740004	CANCELACIÓN HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN - LIBERACIÓN UNIDADES PRIVADAS			\$2.170.000

01250015	COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	\$90.640.000
03150002	PATRIMONIO DE FAMILIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	SIN CUANTÍA
00000604	PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	SIN CUANTÍA
04210002	DERECHO PREFERENCIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	SIN CUANTÍA
02030001	HIPOTECA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	\$59.379.457
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
BANCOLOMBIA S.A.		890.903.938-8
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTÁ		830.055.897-7
URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.		900.451.618-0
UBER ELIECER ROLDAN		13.505.026
EDY JOHANÁ ANGARITA CACERES		37.334.015

En la ciudad de San José de Cúcuta, departamento del Norte de Santander, República de Colombia, a los TRECE (13) -----días del mes de SEPTIEMBRE del año dos mil diecinueve (2.019) al despacho de la NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CÚCUTA, cuyo Notario Titular es JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ



República de Colombia



República de Colombia
NOTARIO MARIANO MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA (E) DE CÚCUTA
NOTARIO MARIANO MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA (E) DE CÚCUTA

MARROQUÍN, -----

Comparó ANA ELIZABETH MORENO HERNÁNDEZ, mayor de edad, vecina de Cúcuta, identificada con cédula de ciudadanía número 60.279.193, expedida en Cúcuta, abogada titulada y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 32.599 del C.S. de la J., quien en este acto obra en calidad de **APODERADA ESPECIAL** de **BANCOLOMBIA S.A.** N.I.T. 890.903.938-8, establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, según poder otorgado por la Doctora **FARITH TORCORA** **LIZCANO REYES**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.348.636 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal, conforme lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por La Cámara de Comercio de Cúcuta y ampliamente facultado para celebrar este acto según poder especial de fecha 04 de junio de 2019, debidamente reconocido en su firma y contenido, que según expresa manifestación del mandatario, no ha sido modificado ni revocado por parte del mandante con posterioridad a la fecha de su otorgamiento, que presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, y quien manifestó:

SEGÚN MINUTA: -----

PRIMER ACTO - CANCELACIÓN HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN - LIBERACIÓN UNIDADES PRIVADAS -----

PRIMERO. Que conforme a los términos de la escritura pública número seis mil setecientos ochenta y uno (6781) del dieciséis (16) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cúcuta, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 260-323815 (matriz), la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA**, a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000)** MONEDA LEGAL COLOMBIANA, como garantía de cualquier obligación que pueda adquirir para con **BANCOLOMBIA S.A.** sobre el inmueble: **LOTE DE RESERVA O LOTE B - LOTE B2, SECTOR SABANAS DEL ROSARIO MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER** con un área de **13314.45**

1 VILLENA DE INTERES SOCIAL
LEY 9 DE 1989

JAMÉ ENRIQUE GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA



Ca336813976

GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA (E) DE CÚCUTA
CLARA MARROQUÍN

25-04-19
11-07-19
Cadena S.A. No. 1995953510
Cadena S.A. No. 1995953510

metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE**: En noventa y cinco punto cero dos metros (95.02 mts) con zona verde; cesión tipo 1G, **SUR**: En noventa y cinco punto cero dos metros (95.02 mts) con zona verde, cesión tipo 1 G; **ORIENTE**: En ciento cuarenta punto doce metros (140.12 mts) con lote B1. **OCCIDENTE**: En ciento cuarenta punto doce metros (140.12 mts) con zona verde; cesión 1 G. Identificado con la Matricula Inmobiliaria número **260-323815** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta. Cedula Catastral Mayor extensión **01-02-0987-0001-000**.

SEGUNDO.- Que posteriormente, conforme a los términos de la escritura pública número mil novecientos veinticinco (1925) del cinco (05) de abril de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, aclarado por escritura pública número dos mil trescientos once (2311) del veinticinco (25) de abril de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, y finalmente aclarada conforme a los términos de la escritura pública numero dos mil seiscientos cuarenta y seis (2.646) de fecha diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, todas debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA UBICADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 16-46, DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**, quedando afectados con el gravamen hipotecario todos los inmuebles que se originaron de la constitución del reglamento de propiedad horizontal mencionado y que conforman el conjunto.

TERCERO.- Que en virtud de haber sido cubierto **PARCIALMENTE** el citado gravamen hipotecario, **CANCELA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** en cuanto hace relación a (los) siguiente(s) inmueble(s): **CASA NÚMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA F**, que hace parte integrante del **CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA PROPIEDAD HORIZONTAL**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **260-336852** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, cuyos linderos constan en la cláusula primera de la transferencia que procede.

CUARTO.- Que la sociedad hipotecante ha pagado al **BANCOLOMBIA S.A.**, la suma de **DOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$2.170.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma a la que asciende el valor de la prorrata de la unidad

República de Colombia



Aa060722914

Ca336813975



República de Colombia
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA
JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ
NOTARIA SEGUNDO DE CUCUTA
LEY 9 DE 1989
INTERES SOCIAL

JAMÉ ENRIQUE GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA
LEY 9 DE 1989



que por medio de este documento se cancela.

QUINTO. Que la hipoteca constituida por medio de la escritura pública número seis mil setecientos ochenta y uno (6781) del dieciséis (16) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cúcuta, continúa VIGENTE en relación a los demás inmuebles, para seguridad de las obligaciones a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** y a cargo de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, con NIT. No. 800.142.383-7 quien obra única y exclusivamente como Vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado "**FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**", con NIT. No. 830.055.897-7, hasta la extinción de la obligación contraída; en cuanto no hayan sido expresamente cancelados de tal gravamen. En consecuencia autoriza al Señor Notario para colocar las notas respectivas de **CANCELACIÓN PARCIAL** y expedir la copia de rigor.

SEGUNDO ACTO - COMPROVENTA

Compareció: (i) **JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía 13.279.971 expedida en Cúcuta, quien en el otorgamiento de la presente escritura pública obra en su calidad de Apoderado Especial **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad que actúa únicamente como vocera del patrimonio autónomo denominado del **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**, identificado con el N.I.T. 830.055.897-7, según poder adjunto conferido por parte de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, que en el mencionado poder compareció representada legalmente por parte de su Representante Legal **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.295.441 expedida en Manizales, quien obra como representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre del año mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución número tres mil

NOTARIA SEGUNDO DE CUCUTA
JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA
LEY 9 DE 1989
INTERES SOCIAL

25-04-19
11-07-19
Cedena s.a. No. 690390-534-0
Cedena s.a. No. 690390-534-0



Ca336813975

seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA** N.I.T. 830.055.897-7, entidad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**, (ii) **JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía 13.279.971 expedida en Cúcuta, quien para el presente acto obra en nombre y representación de la Sociedad Comercial denominada **URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.** N.I.T. 900.451.618-0, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de Cúcuta del 22 de Junio de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta el 19 de Julio de 2011 bajo el número 09334000 del Libro XI, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, el cual se adjunta para su protocolización, sociedad que actúa como **RESPONSABLE DEL PROYECTO CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA** y como **FIDEICOMITENTE**; (iii) **UBER ELIECER ROLDÁN**, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecino de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía número 13.505.026 expedida en Cúcuta, y quien dijo ser casado con sociedad conyugal vigente, obrando en este acto en nombre propio, y quien(es) en adelante se denominará(r) **EL COMPRADOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato de compraventa, que se regirá e interpretará por las siguientes cláusulas, previas las siguientes: **SEGÚN MINUTA:** -----

-----**CONSIDERACIONES**-----

PRIMERO..- Que mediante documento privado de fecha once (11) de abril de dos mil diecisiete (2017), **URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** No. 2-1 69252, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**, cuyo objeto es el siguiente: "3.1.



República de Colombia



Aa060722915

Ca336813974

República de Guayana

OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO - FIDUBOGOTA afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: A) En los términos del presente Contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 260-302047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. B) Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: a) De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO. b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. d) De los que a título de aportes haga EL FIDEICOMITENTE. C) Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES. D) Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. E) Por instrucción del FIDEICOMITENTE, impartida con la firma del presente contrato realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. F) Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

SEGUNDO: Conforme al contrato de fiducia mercantil mencionado, la sociedad URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. es la encargada de adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del proyecto inmobiliario denominado **LA RAYUELA** razón por la cual, concurre a suscribir la presente Escritura Pública de Compraventa

en conjunto con la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo "**FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**" Quien concurre a la firma de la presente escritura pública de compraventa únicamente para transferir el derecho de dominio de los inmuebles prometidos en venta. -----

TERCERO: Que mediante documento privado Promesa de Compraventa, de fecha nueve (09) de febrero de dos mil diecisiete (2.017), otros si a la promesa de compraventa de fechas: veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2.018) y del veintiuno (21) de junio de dos mil diecinueve (2.019) el(la)(los) señor(a)(es) UBER ELIECER ROLDÁN, fue designado por EL FIDEICOMITENTE como **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** o en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable mencionado en las consideraciones anteriores, únicamente con respecto a unas determinadas unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario denominado **LA RAYUELA** y en el porcentaje de copropiedad que a esas unidades les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo. -----

CUARTO: Que como consecuencia de lo anterior, EL(LOS) **COMPRADOR(ES)** está(n) completamente informado(s) que los derechos y obligaciones inherentes al proyecto de construcción, serán única y exclusivamente de la sociedad URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. y no de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo "**FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**". -----

QUINTO: EL VENDEDOR, es decir el FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA cuya vocera y administradora fiduciaria es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, celebra la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA**, del inmueble que se identifica en la cláusula primera siguiente de este público instrumento, teniendo en cuenta la calidad de propietaria fiduciaria del derecho de dominio del lote sobre el cual se desarrolla el citado proyecto inmobiliario, y en cumplimiento con la instrucción impartida por **EL FIDEICOMITENTE**, en el contrato de fiducia mercantil citado en la consideración primera y segunda anterior Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de compraventa en Fiducia Mercantil se contiene en las

República de Colombia
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA
JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA
LEY 9 DE 1989
1. VIVIENDA Y INTERESES SOCIALES
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA
Copia de la acta de notariado



República de Colombia



siguientes: CLÁUSULAS. - - - - -

PRIMERO.- OBJETO DE LA VENTA: LA VENDEDORA, en su calidad de Tradente y Propietario Fiduciario, en este acto y por medio de este público instrumento, transfiere a título de venta real y material, en favor de **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES)**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **CASA NÚMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA F DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISEIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46), VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER. IDENTIFICADA INTERNAMENTE COMO INTERIOR 10-F. ÁREA LOTE: 62.08 M², ÁREA CONSTRUIDA 55.57 M².** Casa de dos pisos, distribuida en el primer piso compuesto por sala, comedor, 1 parqueadero, cocina, patio de ropa, jardín interior y exterior, en el segundo piso compuesto de tres habitaciones, dos baños, hall. Alinderada de la siguiente manera: **NORTE:** En 5,06 metros en dirección occidente oriente, lindando con la CASA NÚMERO SIETE (7) DE LA MANZANA F; **ORIENTE:** En 12,27 metros, en dirección norte sur, lindando con la CASA NÚMERO NUEVE (9) DE LA MANZANA F; **SUR:** En 5,06 metros en dirección oriente occidente, lindando con circulación peatonal que la separa de vía de circulación interna; **OCCIDENTE:** En 12,27 metros, en dirección sur norte lindando con la CASA NÚMERO ONCE (11) DE LA MANZANA F. **NOTA:** La casa comparte muro común con la casa contigua, por tanto, dicho muro soporta cargas aportadas por la estructura de las dos viviendas y por ello se recomienda no adicionar cargas a la estructura existente producto de ampliaciones en el segundo piso a menos que se rediseñe y refuerce adecuadamente. **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0868%.** A dicho inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **260-336852** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, y la cédula catastral número **01-02-0987-0001-000 (MAYOR EXTENSIÓN).** - - - - -

LINDEROS DE LA MANZANA F: ÁREA 999.20 M², alinderada de la siguiente manera: **NORTE:** En 40,72 metros, en dirección occidente oriente lindando con circulación peatonal que lo separa de vía vehicular de circulación interna; **ORIENTE:** En 24,54 metros, en dirección norte sur lindando con zona verde que la separa de la circulación peatonal; **SUR:** En 40,72 metros, en dirección oriente occidente lindando con circulación peatonal que lo separa de vía vehicular de circulación interna;



GONZALEZ MARQUÍN
CLARA A. V. OCHOA
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

25-04-19
11-07-19

Cadena s.a. N° 890905940
Cadena s.a. N° 890905940

Ca336813973



GONZALEZ MARQUÍN
CLARA A. V. OCHOA
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

25-04-19
11-07-19

Cadena s.a. N° 890905940
Cadena s.a. N° 890905940

Ca336813973

OCCIDENTE: En 24,54 metros, en dirección sur norte lindando con zona común de uso exclusivo que la separa de cerramiento. -----

LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA: con un área de 13314.45 metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** En noventa y cinco punto cero dos metros (95.02 mts) con zona verde; cesión tipo 1G, **SUR:** En noventa y cinco punto cero dos metros (95.02 mts) con zona verde, cesión tipo 1 G; **ORIENTE:** En ciento cuarenta punto doce metros (140.12 mts) con lote B1.

OCCIDENTE: En ciento cuarenta punto doce metros (140.12 mts) con zona verde; cesión 1 G. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- El inmueble que trata este instrumento, es una solución de vivienda de interés social, que hace parte del **CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA**, conforme elegibilidad vigente que presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este se expidan. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El programa de vivienda de que trata la cláusula Primera de la segunda parte de esta escritura, se realizó de conformidad con las especificaciones ofrecidas en el **programa calificado de interés social**, adjuntando al presente instrumento la respectiva Resolución No. 067-17 de fecha ocho (08) de agosto de dos mil diecisiete (2017), que se presenta para su protocolización con la presente escritura pública, mediante la cual se concedió la licencia de construcción No. 067-17, de la misma fecha, licencia que se presenta para su protocolización con la presente escritura pública, y el visto bueno SCU-APH-003 de fecha 27 de marzo de 2019, ambas expedidas por la Subsecretaría de Control Urbano del Municipio de Villa Rosario, por la cual se aprobó la edificación de ciento catorce (114) unidades residenciales que se distribuyen en siete (7) manzanas. **"Se deja constancia, que se ha verificado la autenticidad del documento de licencia que se protocoliza con la presente escritura pública, en el LINK dispuesto para tal efecto, por la Subsecretaría de Control Urbano.** - **PARÁGRAFO TERCERO.**- No obstante, la cabida y linderos acabados de expresar la Compraventa se hace como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO CUARTO.- Fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal por medio de la escritura pública número mil novecientos veinticinco (1925) del cinco (05) de abril de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta, aclarado por escritura pública número dos mil trescientos once (2311) del veinticinco

República de Colombia



Aa060722917

Ca336813972



República de Colombia
NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA
INTENDENCIA DE CÚCUTA
LEY 9 DE 1989

JUAN ENRIQUE GONZALEZ MARQUIN
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA

(25) de abril de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, y finalmente aclarada conforme a los términos de la escritura pública numero dos mil seiscientos cuarenta y seis (2.646) de fecha diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, todas se encuentran debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -**PARÁGRAFO QUINTO.** Dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 1.796 del 13 julio de 2.016, modificado por Decreto 945 del 5 de junio de 2.017, y teniendo en cuenta la Instrucción Administrativa número 12 de la Superintendencia de Notariado y Registro, el representante legal del **FIDEICOMITENTE** manifiesta que el Certificado Técnico de Ocupación se encuentra protocolizado, en la escritura pública número 3924 de fecha seis (6) de julio de dos mil diecinueve (2019), de la Notaria Segunda de Cúcuta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **260-336852**.

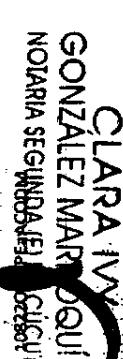
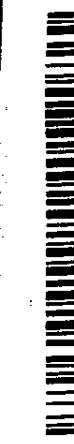
SEGUNDO. - ALCANCE DE LA COMPRAVENTA: Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el inmueble, el cual se tiene como cuerpo cierto, sin perjuicio de la descripción, cabida y linderos del mismo antes expresados.

TERCERO.- TRADICIÓN: LA VENDEDORA es titular del derecho de dominio del inmueble en mayor extensión por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de administración a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA**, mediante escritura pública número seis mil setecientos ochenta y uno (6781) del dieciséis (16) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cúcuta, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **260-323815** (matriz), posteriormente se **constituyó el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal**, mediante escritura pública número mil novecientos veinticinco (1.925) del cinco (05) de abril de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, aclarado por escritura pública número dos mil trescientos once (2.311) del veinticinco (25) de abril de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, y finalmente aclarada conforme a los términos de la escritura pública numero dos mil

NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA
CLARA MARÍA GONZALEZ MARQUIN
PERFOMA GONZALEZ MARQUIN

25-04-19
11-07-19
Cadena S.A. N. 890935340
Cadena S.A. N. 890935340

Ca336813972



Cadena S.A.

seiscientos cuarenta y seis (2.646) de fecha diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, todas debidamente inscritas entre cuyas unidades privadas se encuentra el inmueble objeto de esta venta, al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cúcuta le asignó la anotada matrícula inmobiliaria número 260-336852. -----

CUARTO.- LIBERTAD: LA VENDEDORA garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, que lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona y se halla libres de hipotecas, uso, usufructo, censo, embargo, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, lo mismo que de limitaciones en el dominio y goce, con excepción de la **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** constituida por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO-FIDUBOGOTA S.A.** a favor de **BANCOLOMBIA S.A** por medio de la escritura No. seis mil setecientos ochenta y uno (6781) del dieciséis (16) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cúcuta, registrada al folio inmobiliario No. 260-323815 (matriz), con el objetivo de garantizar la deuda del crédito constructor adquirida por **EL FIDEICOMITENTE** y la cual será cancelada por este mismo instrumento, las limitaciones (propias del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido por medio de la escritura pública mil novecientos veinticinco (1925) del cinco (05) de abril de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, aclarado por escritura pública número dos mil trescientos once (2311) del veinticinco (25) de abril de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, y finalmente aclarada conforme a los términos de la escritura pública numero dos mil seiscientos cuarenta y seis (2.646) de fecha diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaria Segunda de Cúcuta, todas debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cúcuta. Así mismo, Servidumbre Entre los predios 1 y 2, 3 y 4, 5 y 6 por el oriente con los predios 2, 3, 4 y 5, constituida conforme a los términos de la escritura pública número tres mil veintiuno (3.021) de fecha once (11) de diciembre de dos mil seis (2.006) otorgada en la Notaria Primera de Cúcuta, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Oficina

República de Colombia



República de Colombia



Aa060722918

Ca336813971



de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, que EL (LA) **COMPRADORA(A)(ES)** conoce y acepta. No obstante, EL FIDEICOMITENTE se obliga a salir al saneamiento legal tal y como se establece en el Contrato de Fiducia No. 2-1 69252. EL FIDEICOMITENTE deja constancia que a la fecha de la presente Escritura, la Copropiedad no tiene Administrador ni se cobran cuotas, pero que en caso de deudas existentes a dicha fecha por tales conceptos, responderá solidariamente entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) **COMPRADORA(A)(ES)** por las mismas. Todos los gastos de liberación de esta hipoteca en mayor extensión, serán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que entrega el(s) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos y contribuciones, hasta la fecha del otorgamiento de la presente escritura, pública de compraventa, y así mismo responde de la efectividad de la venta, se obliga al saneamiento de la misma en los casos previstos en la ley, e igualmente se obliga a pagar cualesquiera deudas que, por los conceptos anotados, se hubieren causado hasta la fecha del presente instrumento, pero no queda obligado al pago del impuesto predial ni de tasas, contribuciones, valorizaciones o reajustes de estos o de las conexiones de los servicios anotados, que se causen con posterioridad a la fecha indicada.

QUINTO. – PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: El precio pactado, entre EL FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) **COMPRADOR(A) (ES)** en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes para la(s) unidad(es) privada(s) objeto del presente contrato, es la suma de **NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$90.640.000) MONEDA CORRIENTE**, que EL **COMPRADOR** pagara así: a) La suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$7.823.283)** MONEDA CORRIENTE, que EL (LA) (LOS) **COMPRADOR(A) (ES)** ya pagó(aron) y que EL FIDEICOMISO ha recibido a entera a satisfacción b) La suma de **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS (\$23.437.260)** MONEDA CORRIENTE, con el producto del subsidio otorgado por **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL ORIENTE COLOMBIANO - COMFAORIENTE**, mediante acta numero 159-18 del 30 de abril de 2018, comunicado mediante oficio 2782 de fecha 10 de mayo de 2.018, y

JAMÉ ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA

J. ENR. G. MARROQUÍN
INTERES SOCIAL
LEY 8. DE 1989

NOTARIA SECCION CLARA GONZALEZ MARROQUÍN
CLARA GONZALEZ MARROQUÍN

25-04-18
25-04-18

11-07-18
11-07-18

Cadena s.a. No. 89393540
Cadena s.a. No. 89393540

mediante acuerdo número de 001 del 28 de enero de 2019, concedió ampliación hasta el 01 de junio de 2020, como primera prorroga, al hogar conformado por UBER ELIECER ROLDAN C.C.13505026, EDY JOHANA ANGARITA CACERES C.C. No.37334015, IVANNA ALEXANDRA ROLDAN ANGARITA ME. 1093307732, SHARYD JULIANA ROLDAN ANGARITA ME. 1192714341, UBER ALEJANDRO ROLDAN ANGARITA ME. 1093590630. Conforme a las comunicaciones, documentos que se protocolizan con el presente instrumento para su inserción en copias. Para tal efecto, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) AUTORIZA(N) expresamente a la ENTIDAD VENDEDORA a reclamar el valor del subsidio a LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL ORIENTE COLOMBIANO - COMFAORIENTE, previa la presentación de esta escritura debidamente registrada, c) El saldo, o sea la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$59.379.457)** MONEDA CORRIENTE, con el producto del préstamo que BANCOLOMBIA S.A. ha otorgado **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado a su favor, con el cual se cancelará en primer lugar la obligación del crédito constructor adquirido por **EL FIDEICOMITENTE** y en virtud del cual se constituyó al Hipoteca a favor de BANCOLOMBIA S.A por la **VENDEDORA** y el saldo restante será consignado a favor de **LA VENDEDORA**, suma que podrá pactarse en pesos o que se convertirán en Unidades de Valor Real (UVR), conforme se indica en la segunda parte de este instrumento. **LA VENDEDORA y EL (LA) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza (n) expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A para que con el producto del préstamo que se otorgue a **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES)**, sea abonado directamente a las obligaciones que **EL FIDEICOMITENTE** tenga (n) contraída(s) a favor de BANCOLOMBIA S.A., con la finalidad de cancelar el gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble de mayor extensión, y en caso de no tener pendiente obligación alguna o de quedar un excedente a su favor, para que esta suma sea entregada a **LA VENDEDORA**. **PARÁGRAFO PRIMERO: bajo la gravedad de juramento tanto **EL FIDEICOMITENTE** como **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** manifiestan que el valor declarado en la presente cláusula corresponde a la realidad de la negociación celebrada entre ellos y no**



República de Colombia

Aa060722919

Ca 336813870

REPUBLICA DE COLOMBIA
CLAS. IV
ESTADO MARIPOSA
NOTARIA SEGUNDA (E) DE CUCUTA
F. N. O. A. P. F. copia (GONZALEZ MARRERO)
ESTADOS SOCIALES
DE 1989

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARQUIN
NOTARIO SEGUNDO DE CIRCUITO

existe un pacto adicional en el cual se establezca un valor diferente al aquí declarado. La Fiduciaria ni en posición propia ni como vocera y administradora del Fideicomiso participó en las negociaciones llevadas a cabo entre EL FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), pues las mismas fueron adelantadas de manera independiente entre Ellos sin intervención de la Fiduciaria ni del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso manifiesta que los recursos indicados en el párrafo anterior fueron transferidos al FIDEICOMISO. PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. PARÁGRAFO TERCERO: EL COMPRADOR en su calidad de beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda, con la suscripción del presente instrumento público se obligan a restituir a la entidad otorgante el valor del subsidio otorgado, en el evento que transfiera el derecho de dominio del inmueble objeto de la presente transferencia o dejare de habitarlo en un término menor a diez (10) años a partir de la fecha de su transferencia. Igualmente el COMPRADOR en su calidad de beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda expresamente se obliga a restituir el subsidio a la entidad otorgante si se llegare a comprobar que hubo falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. PARÁGRAFO CUARTO: Una vez vencido el plazo de diez (10) años mencionado en el parágrafo segundo de la presente cláusula, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá derecho de preferencia para la compra del inmueble objeto de la presente transferencia en el evento en que EL COMPRADOR decida vender el mismo. En consecuencia, EL COMPRADOR deberá ofrecerlo en primer término a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, por una sola vez, cuyo representante dispondrá de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si decide hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y

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

Ca336813970

CLARA IVY

Scadendo s.a. nr. 890.990.534-0 11-07-

la definición que podrá adquirir vivienda en el caso en que concurran varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. Las vivienda adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudican a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. **BENEFICIARIOS:** Los beneficiarios del Subsidio otorgado por **LA CAJA**

DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL ORIENTE COLOMBIANO COMFAORIENTE, son: **UBER ELIECER ROLDAN C.C.13505026, EDY JOHANA ANGARITA CACERES C.C. No.37334015, IVANNA ALEXANDRA ROLDAN ANGARITA ME. 1093307732, SHARYD JULIANA ROLDAN ANGARITA ME. 1192714341, UBER ALEJANDRO ROLDAN ANGARITA ME. 1093590630.** -----

SEXTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA: Que por el presente instrumento público, las partes declaran que renuncian expresamente a la condición resolutoria emanada de cualquier obligación derivada de esta compraventa, y en consecuencia, la venta queda en firme o irresoluble, quedando como única alternativa para las partes, exigir el cumplimiento de las obligaciones que a cada una les corresponde. -----

SÉPTIMA.- ENTREGA: Que **EL FIDEICOMITENTE** hace entrega real y material **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES)** del inmueble objeto de esta compraventa, en la misma fecha de firma de la presente Escritura Pública, en el estado y condiciones en que el inmueble se encuentra y hallándose al día en los servicios públicos domiciliarios facturados y aquéllos que se facturen, correspondientes a consumos causados hasta la fecha de la entrega. -----

PARÁGRAFO: Las partes de forma expresa renuncian a la condición resolutoria que pudiera derivarse de la forma de entrega pactada. -----

OCTAVA.- SANEAMIENTO: **EL FIDEICOMITENTE** saldrá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión donde se levanta la construcción y sobre la construcción y comercialización del proyecto conforme a lo dispuesto en el artículo 1880 del Código Civil y demás normas concordantes y se obliga a responder por vicios del suelo y de la construcción. -----

NOVENA. GASTOS: Que **EL FIDEICOMITENTE**, asumirá los gastos que por mandato de la Ley son únicamente de su cargo, es decir, los de obtención del "Paz y Salvo" Municipal y Retención en la Fuente, así como la mitad de los derechos notariales de la presente compraventa, en tanto que **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES)**

República de Colombia



Aa060722920

Ca336813969

República de Colombia



Notaria Segundo de Cúcuta

NOTARIO SEGURO DE CÚCUTA
LEY 51 DE 1989

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARRERO

sufragará(n) la otra mitad, siendo además enteramente del cargo de este última los ocasionados por la boleta fiscal y el registro de la compraventa. Los gastos derivados de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión serán cancelados en su totalidad por parte del FIDEICOMITENTE

DECIMA. CUMPLIMIENTO DE LA PRÓMESA DE COMPROVENTA. Con la suscripción del presente contrato **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES) y LA VENDEDORA** declarán que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrita entre **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES) y el FIDEICOMITENTE**, de fecha **nueve (09) de febrero de dos mil diecisiete (2.017)**, otros si a la promesa de compraventa de fechas: **veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2.018) y del veintiuno (21) de junio de dos mil diecinueve (2.019)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA PRIMERA. La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

DÉCIMA SEGUNDA. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, promotor, vendedor, interventor, gerente ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **"CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA-FIDUBOGOTÁ"** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA TERCERA. **EL FIDEICOMITENTE** radicará ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del (de los) inmueble (s) que se enajena(n) y que se encuentra (n) en proceso de

Ca336813969



GONZALEZ MARRERO

25-04-19

11-07-19

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

construcción.-----

DECIMA CUARTA. La Subsecretaria de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, expidió certificación de radicación de permiso de ventas, número SCU-PV 005 de fecha cinco (5) de abril de dos mil diecinueve (2.019), el cual se presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan.

DECIMA QUINTA.- LIQUIDACIÓN DE LOS DERECHOS NOTARIALES. Los derechos Notariales se liquidan sobre el precio de la venta acordado entre las partes, es decir la suma **NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$90.640.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, por ser superior al porcentaje del coeficiente de copropiedad respecto del avalúo catastral del predio en mayor extensión.-----

DECIMA SEXTA. DECLARACIÓN DE LOS CONTRATANTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, ACERCA DEL PRECIO DE ESTA COMPRAVENTA. Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, por lo que, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, manifiestan que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma.- El apoderado transmite la declaración juramentada de su poderdante, consignado en el poder especial a él conferido que, como ya se dijo, se presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan.-----

ACEPTACIÓN: Presente(s) nuevamente **JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de Ciudadanía 13.279.971 expedida en Cúcuta, quien para el presente acto obra en nombre y representación de la Sociedad Comercial denominada **URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. N.I.T. 900.451.618-0**, manifestó: 1. Que acepta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, comparece solo en calidad de **VENDEDORA**, como **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO- FIDUBOGOTA.**, identificado con N.I.T. 830.055.897-7, para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de



Aa060722921
Ca336813968

el(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa, en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 69252, de fecha 11 de abril de 2017. 2. Que acepta la venta que hace la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO- FIDUBOGOTA., identificado con Nit 830.055.897-7 en calidad de VENDEDORA. 3. Que saldrá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión donde se levanta la construcción y sobre el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de la construcción y comercialización del proyecto en los términos de Ley, y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 69252, de fecha 11 de abril de 2017. 4. Que en calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción de el(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa.

ACEPTACIÓN DE LA COMPROVANTA. - Presente **EL COMPRADOR UBER ELIECER ROLDÁN**, cuyas condiciones civiles y personales ya se encuentran consignadas, y quienes manifestaron: **PRIMERO:** Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace, así como la fecha pactada para la entrega del inmueble respectivo, en el estado y condiciones en que se encuentra y a su entera satisfacción. **SEGUNDO:** Que declara conocer y aceptar el reglamento de propiedad horizontal al cual se halla sometida la unidad habitacional que, por este instrumento, adquiere. **TERCERO:** Que por no hallarse a la fecha constituido como tal el Condominio del que hace parte el inmueble que ha adquirido, exonera al VENDEDOR de toda solidaridad en relación con el pago de las cuotas que posteriormente se establecieren y que en todo caso declara que tiene ya recibido un ejemplar del respectivo Reglamento, el cual se compromete a cumplir una vez éste se haga exigible. **CUARTO:** Que con esta Escritura ha dado total cumplimiento a los términos de la Promesa de Compraventa de fecha nueve (09) de febrero de dos mil diecisiete (2.017), otros si a la promesa de compraventa de fechas: veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2.018) y del veintiuno (21) de junio de dos mil diecinueve (2.019), que celebró con **EL FIDEICOMITENTE**. **QUINTO:** Que manifiesta para los efectos propios de las Leyes 333 de 1.996 y 365

NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA
INTERES SOCIAL
LEY 9. DE 1989

JAMÉ ENRIQUE GONZALEZ ARROYO
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

CLARA IVY GONZALEZ MARROQUIN
NOTARIA SEGUNDO DE CUCUTA
11-07-9
25-04-9
Academica No. 890395340
Academica No. 890395340
Academica No. 890395340
Academica No. 890395340

de 1.997, o aquellas normas que las adicionen modifiquen o reformen, que el inmueble materia del presente contrato lo adquiere con recursos provenientes u originados del ejercicio de actividades lícitas. **SEXTO:** Que conoce y acepta el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración No. 2-1 69252, de fecha 11 de abril de 2017. **SÉPTIMO:** Que renuncia a cualquier condición resolutoria que se pudiese derivar del presente contrato. **OCTAVO: PATRIMONIO DE FAMILIA:** Que de conformidad con lo previsto en el Art.60 de la Ley 9^a de 1.989, en concordancia con los Arts. 2^o, 4^o y 6^o de la Ley 91 de 1.936, constituyen **PATRIMONIO FAMILIAR INEMBARGABLE** en su favor, **de su cónyuge EDY JOHANÁ ANGARITA CACERÉS**, identificada con cédula de ciudadanía número 37.334.015 expedida en Ocaña, en el de **IVANNA ALEXANDRA ROLDÁN ANGARITA ME. 1093307732**, **SHARYD JULIANA ROLDAN ANGARITA ME. 1192714341**, **UBER ALEJANDRO ROLDAN ANGARITA ME. 1093590630**, en el de los hijos que tenga o los que llegaren a tener, sobre el inmueble que adquiere por medio de este instrumento. **PARAGRAFO:** Que para todos los efectos legales a que haya lugar EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que el patrimonio de Familia Inembargable no será oponible a BANCOLOMBIA S.A. por ser la entidad que ha financiado la adquisición del Inmueble. **NOVENO. CONSTANCIA DE INDAGACIÓN NOTARIAL SOBRE CONSTITUCIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** El suscrito Notario hace constar que ha indagado a **EL COMPRADOR UBER ELIECÉR ROLDÁN**, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho con sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, indagación que hace a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo sexto (6^o) de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. **EL COMPRADOR UBER ELIECÉR ROLDÁN**, manifiesta, bajo la gravedad del juramento, y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso, que tal como ya lo expresara(n) anteriormente, su estado civil actual es casado con sociedad conyugal vigente **con la señora EDY JOHANA ANGARITA CACERES**, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.334.015 expedida en Ocaña, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, **cónyuges entre si** y que no poseen ningún otro bien con esta destinación y



CLARA MARÍA GONZÁLEZ ARROQUÍ
NOTARIA SEGUNDO DE CÚCUTA
LEY 890 DE 1996
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

JÁME ENRIQUE GONZÁLEZ ARROQUÍ
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA

afectación. Que en ejercicio de la facultad consagrada en la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003, declara(n) que es la voluntad de ambos, **NO SOMETER EL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE POR ESTE INSTRUMENTO A AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**. En consecuencia, el **SUSCRITO NOTARIO**, con sujeción a lo dispuesto en la normatividad mencionada, **DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE LA NO CONSTITUCIÓN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**, del inmueble objeto de la presente negociación, no obstante estar destinado a vivienda familiar, por ser la voluntad del(la) **COMPRADOR(A)** y de su cónyuge.

TERCER ACTO – CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Compareció **UBER ELIECER ROLDÁN**, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecino de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía número 13.505.026 expedida en Cúcuta, y quien dijo ser casado con sociedad conyugal vigente, obrando en este acto en nombre propio, y quien en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(LOS) DEUDOR(ES)** **E HIPOTECANTE(S)**, y manifestó(aron): **SEGÚN MINUTA**:

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A., N.I.T. 890.903.938-8**; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREDITADOR**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: **CASA NÚMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA F DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISEIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46), VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER. IDENTIFICADA INTERNAMENTE COMO INTERIOR 10-F. ÁREA LOTE: 62.08 M², ÁREA CONSTRUIDA 55.57 M²**. Casa de dos pisos, distribuida en el primer piso compuesto por sala, comedor, 1 parqueadero, cocina, patio de ropa, jardín interior y exterior, en el segundo piso compuesto de tres habitaciones, dos baños, hall. Alinderada de la siguiente manera: **NORTE: En 5,06 metros en dirección occidente oriente, lindando con la CASA NÚMERO SIETE (7) DE LA MANZANA F;**

ORIENTE: En 12,27 metros, en dirección norte sur, lindando con la CASA NÚMERO NUEVE (9) DE LA MANZANA F; SUR: En 5,06 metros en dirección oriente occidente, lindando con circulación peatonal que la separa de vía de circulación interna; OCCIDENTE: En 12,27 metros, en dirección sur norte lindando con la CASA NÚMERO ONCE (11) DE LA MANZANA F. **NOTA**: La casa comparte muro común con la casa contigua, por tanto, dicho muro soporta cargas aportadas por la estructura de las dos viviendas y por ello se recomienda no adicionar cargas a la estructura existente producto de ampliaciones en el segundo piso a menos que se rediseñe y refuerce adecuadamente. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0868%. A dicho inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 260-336852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, y la cédula catastral número 01-02-0987-0001-000 (MAYOR EXTENSIÓN).

LINDEROS DE LA MANZANA F: ÁREA 999.20 M², alinderada de la siguiente manera: NORTE: En 40,72 metros, en dirección occidente oriente lindando con circulación peatonal que lo separa de vía vehicular de circulación interna; ORIENTE: En 24,54 metros, en dirección norte sur lindando con zona verde que la separa de la circulación peatonal; SUR: En 40,72 metros, en dirección oriente occidente lindando con circulación peatonal que lo separa de vía vehicular de circulación interna; OCCIDENTE: En 24,54 metros, en dirección sur norte lindando con zona común de uso exclusivo que la separa de cerramiento.

LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA: con un área de 13314.45 metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos: NORTE: En noventa y cinco punto cero dos metros (95.02 mts) con zona verde; cesión tipo 1G; SUR: En noventa y cinco punto cero dos metros (95.02 mts) con zona verde, cesión tipo 1 G; ORIENTE: En ciento cuarenta punto doce metros (140.12 mts) con lote B1; OCCIDENTE: En ciento cuarenta punto doce metros (140.12 mts) con zona verde; cesión 1 G.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Régimen de Propiedad Horizontal: **EL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA**, del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, mediante escritura



República de Colombia

República de Colombia

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
LEY 9.º DE 1989

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MACHADO
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

pública número mil novecientos veinticinco (1925) del cinco (05) de abril de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta, aclarada mediante escritura pública número dos mil trescientos once (2.311) del veinticinco (25) de abril de dos mil diecinueve (2.019), otorgada en la Notaría segunda del Círculo de Cúcuta, y aclarada mediante escritura pública numero dos mil seiscientos cuarenta y seis (2646) del diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2.019), otorgada en la Notaría segunda del Círculo de Cúcuta, todas debidamente registradas el trece (13) de mayo de dos mil diecinueve (2019), en el folio de matrícula inmobiliaria número 260-336852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. - - - - -

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

TERCERO. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de Compra-venta a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO – FIDUBOGOTA, por este mismo instrumento, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 260 - 336852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. - - - - -

CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda-individual a largo plazo, aprobado por EL ACREDITADOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de **DOSCIENTAS VEINTIÚN MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES CON CINCO MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS DIEZMILESIMAS UNIDADES DE VALOR REAL, (221.754,5396UVR) (EN ADELANTE UVR)**, que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$59.379.457) pesos colombianos**, que será pagada dentro del plazo de **VEINTE (20)** años en **DOSCIENTOS CUARENTA (240)** cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de

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

CLARA IVY
GONZALEZ MARROQUIN
NOTARIA SEGUNDA SE DE
225-04-1
11-07-18
11-07-18

Cadena 9a. N° 850.990.554-0

obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraigá(n) en el futuro a favor de EL ACREDITADOR. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREDITADOR, 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o contra 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) DEUDOR(ES) E 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 ACREDITADOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREDITADOR, 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extinguirán 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 ACREDITADOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E

República de Colombia



República de Colombia
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA
CLARA MARÍA GONZÁLEZ NARRO
NOTARIA SEGUNDA (FE) DE CUCUTA
INTERES SOCIAL
LEY 9 DE 1989

JAMES ENRIQUE GONZÁLEZ MARRAQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL ACREDITADOR**, 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(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTO. DECLARACIONES: EL(LOS) - DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)

declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo **EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)** saldrá(n) siempre en defensa de 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(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)**, las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de **EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)** como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través 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(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos

que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREDITADOR 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 coriste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREDITADOR, 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 ACREDITADOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREDITADOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREDITADOR 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(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), 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(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n)



República de Colombia



Aa060722925

Ca336813964

República de Colombia

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 ACREDITADOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

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

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

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

OCTAVO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)

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

acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida, que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL



República de Colombia
Ley 9.000 de 1999
INTERESES SOCIALES
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA
JAMÉ ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN



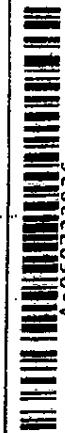
República de Colombia



Aa060722926

Ca336813983

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 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 este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública 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



Aa060722926

Ca336813983

GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA
CLARA IVY

11-07-15

25-04-16
Cedena s.a. No. 890365340

0853BCMDTBMMAAH

autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREDITADOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREDITADOR; n) 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 ACREDITADOR 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 ACREDITADOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMO PRIMERO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREDITADOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), 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 ACREDITADOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). **PARÁGRAFO:** De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREDITADOR a



EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREDITADOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DÉCIMO SEGUNDO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA:

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

DÉCIMO TERCERO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREDITADOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREDITADOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS)-DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREDITADOR en los términos-mentionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. - - - - -

DÉCIMO CUARTO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREDITADOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento

(50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. - - - - -

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

COMPARTECENCIA DEL CÓNYUGE PARA ACEPTAR LA HIPOTECA: Comparece en este acto **EDY JOHANA ANGARITA CACERES**, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.334.015 expedida en Ocaña de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio y manifestó: Que en su condición de cónyuge de EL COMPRADOR E HIPOTECANTE, acepta la HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, constituida mediante el presente instrumento, a favor de BANCOLOMBIA S.A. - - - - -

Presente **ANA ELIZABETH MORENO HERNANDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Cúcuta (N. de S.), identificada con la cédula de ciudadanía número 60.279.193 expedida en Cúcuta (N. de S.), manifestó que: PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de APODERADA ESPECIAL de BANCOLOMBIA S.A. con NIT: #890.903.938-8 (para todos los efectos EL ACREDITADOR), conforme a poder otorgado por el doctor **JULIAN BOTERO LARRAÑAGA**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 94.452.524, en su carácter de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio) y poder especial debidamente conferido para el efecto; mediante

República de Colombia



República de Colombia



Aa060722928

Ca336813981



CLARA MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VINIENDO DE LA DE
INTERES SOCIAL
LEY 9 DE 1989

JAMES ENRIQUE GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

escritura pública N° 3.580 del 26 de Septiembre del año 2016, otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo Notarial de Medellín; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREDITADOR la presente ampliación a la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. (HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA).

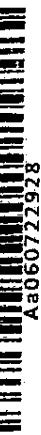
ADVERTENCIA: El Notario advierte al (a la, los) compareciente(s) que la Notaría no hace estudios sobre titulaciones anteriores; ni revisiones sobre la situación jurídica del bien materia del contrato sobre el cual no asume ninguna responsabilidad, la cual corresponde al (a la, los) mismos(s) interesados (a, s). - El (La, los) adquirientes(s) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia del contrato y conocer a la(s) persona(s) con quien (es) contrata(n).

DECLARACIÓN DE VERIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES. Los comparecientes manifiestan que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, sus respectivos estados civiles, los números de sus documentos de identidad y demás datos, y declaran que todas las informaciones consignadas en la presente escritura pública son correctas y se ajustan a la voluntad por ellos expresada. Asumen, en consecuencia, la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los datos aquí consignados y la eventual CORRECCIÓN a que hubiere lugar por estos aspectos. Declaran que conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos públicos que él autoriza, pero que no tiene responsabilidad frente a la veracidad de las declaraciones de los otorgantes.

NOTA: Los otorgantes manifiestan que el régimen de propiedad horizontal no posee administración de ninguna clase, razón por la cual no se presenta paz y salvo de condominio, sin embargo, se hacen solidariamente responsables por cualquier obligación que pudiese existir, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 29 Dto. 675 de 2.001.

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN:

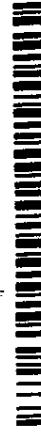
- 1.- PROTOCOLIZACIONES DE LEY: REPRESENTACIÓN LEGAL DE BANCOLOMBIA S.A.



Aa060722928



Ca336813981



GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

CLARA MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

25-04-2016

11-07-1

Cadena s.a. No. 89390-5340

Cadena s.a. No. 89390-5340

REPRESENTACIÓN LEGAL DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., SOCIEDAD QUE ACTÚA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO - FIDUBOGOTA.

PODER ESPECIAL DEBIDAMENTE LEGALIZADO, OTORGADO POR LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

REPRESENTACIÓN LEGAL DE URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S. DECLARATORIA DE ELEGIBILIDAD.

RESOLUCIÓN NÚMERO 067-17 DE FECHA OCHO (08) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE (2017) EXPEDIDA POR LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.

LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN NÚMERO 067-17 DE FECHA OCHO (08) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE (2017) EXPEDIDA POR LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.

PERMISO DE VENTAS, NÚMERO SCU-PV 0005 DE FECHA CINCO (5) DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE (2.019), EXPEDIDO POR LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.

CARTA APROBACIÓN DE CRÉDITO.

CARTA APROBACIÓN DE SUBSIDIO, JUNTO PRORROGA.

PODER ESPECIAL DEBIDAMENTE LEGALIZADO.

2.- PROTOCOLIZACIONES POR DECISIÓN VOLUNTARIA DE LOS OTORGANTES: NO HAY.

3.- COMPROBANTES FISCALES: REPUBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, VILLA DEL ROSARIO, CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 39900, EL SUSCRITO TESORERO DE VILLA DEL ROSARIO HACE CONSTAR: QUE EL SEÑOR(A): FIDUBOGOTA FIDUCIARIA- BOGOTÁ-S-A, IDENTIFICADO CON C.C. 0830055897-7, PROPIETARIO DEL PREDIO No. 010209870001000 (MAYOR EXTENSIÓN), AVALÚO CATASTRAL \$21.954.000, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. DADO EN VILLA DEL ROSARIO, A LOS 03 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2019.- PAZ Y SALVO VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

República de Colombia
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA
JUAN LIBARDO CELY SÁNCHEZ
NOTARIO MARIANO GONZALEZ MARROQUÍN
VIM. Ley 1985
INTERES SOCIAL
LEY 9.º DE 1985



República de Colombia



Aa060722929

Ca336813960

JENNYFER SEPÚLVEDA TESORERA MUNICIPAL – VILLA DEL ROSARIO.

Leída esta escritura a los comparecientes, extendida en las hojas de papel notarial serie números Aa060722912 – Aa060722913 – Aa060722914 – Aa060722915 – Aa060722916 – Aa060722917 – Aa060722918 – Aa060722919 – Aa060722920 – Aa060722921 – Aa060722922 – Aa060722923 – Aa060722924 – Aa060722925 – Aa060722926 – Aa060722927 – Aa060722928 – Aa060722929 – Aa061085782

y tras haberseles hecho las advertencias sobre la formalidad de la inscripción de la copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, dentro del término de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, habiendo manifestado estar de acuerdo con todo lo aquí expresado, la aceptaron en los términos en que está redactada, le imparten su asentimiento y aprobación y en testimonio de ello, la firman conmigo, el Notario, de todo lo cual doy fe, y por ello la autorizo. Derechos Notariales \$ 1.158.318

Iva 19% 220.080 – Resolución 691 de 2.019. Recaudos \$ 28.200

Se tomó firma y huella dactilar índice derecho de los comparecientes.

LOS OTORGANTES,

ENTIDAD QUE LIBERA, ACREDITADORA

Ana Elizabeth Moreno Hernandez
ANA ELIZABETH MORENO HERNANDEZ

APODERADA ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A.

EL FIDEICOMISO, VENDEDOR

Juan Libardo Cely Sánchez
JUAN LIBARDO CELY SÁNCHEZ

Apoderado Especial de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA

Aa060722929

Ca336813960

NOTARIA SEGUNDO DE CÚCUTA
GONZALEZ MARROQUÍN
CLARA IVY
MARIANO GONZALEZ MARROQUÍN

1985
1985

25-04-1
11-07-13
Cadena S.A. No. 39059340
Cadena S.A. No. 39059340



DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

CODIGO: FD101-07

DESARROLLO FISICO Y TERRITORIAL

VERSION: 01

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Página 1

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Número de Licencia: 0067

Propietario: URBANIZADORA PAISAJE URBANO

Tipo de Licencia: Obra Nueva

Constructor Responsable: ALEX HERNEY CELEY SANCHEZ

Matrícula: 260-302047 N° de Predial: 010209870001000

Dirección Obra: LOTE B SABANA DEL ROSARIO

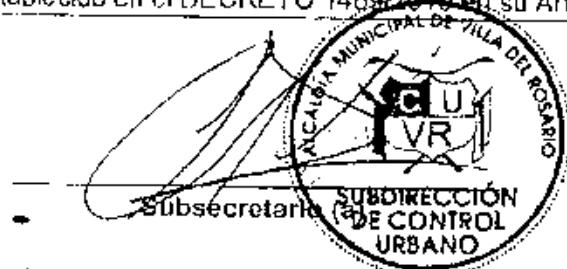
Presupuesto Obra: 0000 Impuesto: 25.019.000

Número de Recibo: 114361114360

Concede licencia para: URBANISMO: LICENCIA DE URBANISMO CON UN AREA NETA URBANIZABLE DE 13314.45 M2. CONSTRUCCION: LICENCIA DE CONTRUCCION PARA EL PROYECTO DENOMINADO LA RAYUELA QUE CONSTA DE 114 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE 2 PLANTAS COMPUESTO POR: CANCHAS, PISCINA ADULTO Y PISCINA NIÑOS CON 2 BANOS Y 3 VESTIER, SALON COMUNAL, CUARTO DE REANIMACION, PORTERIA CUBIERTA CON 1 BANO, DEPOSITO DE PISCINAS, LAS VIVIENDAS ESTA COMPUESTAS ASI: SALA, COMEDOR, PARQUEADERO 1 CARRO, COCINA, ESCALERAS DE ACCESO A SEGUNDO PISO, PATIO DE ROPAS, JARDIN INTERIOR Y EXTERIOR, EL 2DO PISO ESTA COMPUESTO ASI: 3 HABITACIONES, DOS BANOS, HALL, BALCON.

Area: 13.314,45 M2

Observaciones: La vigencia de la presente licencia es por un término de veinte cuatro (36) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgados contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prorroga deberá formularse dentro de los Treinta (30) días calendarios al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra para predio identificado con matrícula inmobiliaria 260-302047 y código catastral N° 01-02-0987-0001-000, Segun lo establecido en el DECRETO 1469/2010 en su Artículo 47.



Villa del Rosario, A los 08 dias del mes de agosto de 2017.

Técnico Administrativo

NOTA:

- El beneficiario de esta licencia no queda autorizado, ni facultado para construir en áreas vecinas o ajena; ni para construir vías públicas o servidumbres, en cuyo caso podrá ser revocada.
- Cualquier notificación requiere previa aprobación de esta oficina.
- Los planos, licencias, etc., DEBEN PERMANECER en obra y ser presentados al personal de esta OFICINA cuando así lo solicite.



República de Colombia



Aa057895666

ESCRITURA PÚBLICA:

№ 1925-2019

NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA

ESCRITURA PÚBLICA: MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO --- (1.925) -----

FECHA DE OTORGAMIENTO: A LOS CINCO (5) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL
AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2.019). -----

INFORMACIÓN GENERAL

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	260-323815
CEDULA CATASTRAL:	01-02-0987-0001-000 (MAYOR EXTENSIÓN)

UBICACIÓN DEL PREDIO

URBANO	RURAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
X		VILLA DEL ROSARIO	NORTE DE SANTANDER

NOMBRE O DIRECCIÓN

CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA/UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4)
NÚMERO DIECISEÍS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46)/DEL MUNICIPIO DE
VILLA DEL ROSARIO/DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER. - - - - -

DOCUMENTO

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1.925	05/04/2019	NOTARIA SEGUNDA	CÚCUTA
CÓDIGO NOTARIAL	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		VALOR DEL ACTO	
	ESPECIFICACIÓN			
03170000	CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		SIN CUANTÍA	
09040000	ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA		SIN CUANTÍA	

卷之三

1111

11-14-1

Gestalt

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

NOTICIAS SUCURSAL GONZALEZ MARQUES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado	830.055.897-7	FIDEICOMISO
FIDEICOMISO LA RAYUELA		
CONJUNTO CERRADO		
FIDUBOGOTA		
URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.	900.451.618-0	FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO/

En la ciudad de San José de Cúcuta, departamento del Norte de Santander, República de Colombia, a los CINCO (5) días del mes de ABRIL del año dos mil diecinueve (2.019) al despacho de la NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CÚCUTA, cuyo Notario Titular es JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN,

Comparecieron con minuta, por una parte, (i) ALEX HERNEY CELY SANCHEZ, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88.222.115 de Cúcuta, quien actúa en calidad de Apoderado Especial de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. según poder especial otorgado por CAROLINA LOZANO OSTOS, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991),



República de Colombia



A9057895667

todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; el cual se adjunta al presente contrato, sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO-FIDUBOGOTA**, identificado con el NIT. 830.055.897-7 y manifestaron, quien en adelante y para efectos de este Instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO o el PROPIETARIO INICIAL**; (ii); **ALEX HERNEY CELY SÁNCHEZ**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 88.222.115, quien actúa en calidad de Representante Legal de **URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado de Cúcuta de fecha veintidós (22) de junio de dos mil once (2.011), debidamente inscrita el diecinueve (19) de julio de dos mil once (2.011) bajo el número 09334000 del Libro IX, identificada con NIT. 900.451.618-0, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para efectos legales y contractuales en el presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, declarando, SEGÚN MINUTA, que: I. Reconoce y acepta que ni el **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO FIDUBOGOTA ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** sociedad fiduciaria son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del proyecto o de obra, ni intervenientes del proyecto inmobiliario denominado Conjunto Cerrado LA RAYUELA, en consecuencia, expresamente reconoce y acepta que ni el fideicomiso ni fiduciaria Bogotá S.A. sociedad fiduciaria son responsables por los trámites adelantados para la obtención de la aprobación de las licencias de urbanismo, construcción y relacionadas, ni demás aspectos técnicos o jurídicos que hayan determinado la viabilidad para su obtención, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconoce y acepta que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva del constructor (o gerente según se llame en el contrato de fiducia). II. Que es de exclusiva responsabilidad del constructor el trámite para la obtención de las reformas a la licencia. Sin perjuicio de lo anterior, de manera expresa reconoce que los documentos presentados para la aprobación del proyecto, cumplen en toda la

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

ALVARD A. VERNELL

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARRA
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUMA

ט'ז

四

17-11-18

17-11-18

normatividad vigente. III. En todo caso el constructor se obliga a salir a la defensa de la fiduciaria, el fideicomiso o la copropiedad que se constituya en desarrollo del proyecto, no solo por saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, frente a quienes se transfieran las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y frente a las autoridades de cualquier orden y terceros a cualquier título, con ocasión del trámite de las mencionadas licencias, permisos, etc. IV. Que el diseño y estructuración del proyecto y especificaciones constructivas adelantadas, así como la determinación de áreas útiles, planos y licencias de urbanismo y construcción, propiedad horizontal, alinderamiento y relacionados, se ajustan en un todo a la normatividad vigente sobre la materia y a las exigencias de las autoridades competentes sobre el particular y por tanto en señal de aceptación suscribe este instrumento público, y exonera de toda responsabilidad derivada, relacionado o asociada con dichos conceptos al fideicomiso y a Fiduciaria Bogotá S.A. Sociedad Fiduciaria, renunciando expresamente a cualquier acción directa contra el fideicomiso o contra Fiduciaria Bogotá S.A. Sociedad Fiduciaria, debiendo salir a la defensa de estos frente a cualquier requerimiento, demanda, etc., de autoridades, terceros y personas vinculadas al proyecto, quienes en la calidad enunciada elevan a escritura pública el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA**, cuyo texto tiene el siguiente contenido, previo los siguientes antecedentes: - - - - -

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha once (11) de abril de dos mil diecisiete (2017), **URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** No. 2-1 69252, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO - FIDUBOGOTA**, cuyo objeto es el siguiente:

“3.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO - FIDUBOGOTA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: A. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con



República de Colombia



49057895700

ORIENTE: En 12,27 metros, en dirección norte sur, lindando con la CASA NÚMERO QUINCE (15) DE LA MANZANA F; SUR: En 5,12 metros en dirección oriente occidente, lindando con circulación peatonal que la separa de vía de circulación interna; OCCIDENTE: En 12,27 metros, en dirección sur norte lindando con zona común de uso exclusivo de la misma casa F-16 que la separa de cerramiento.

NOTA: La casa comparte muro común con la casa contigua, por tanto, dicho muro soporta cargas aportadas por la estructura de las dos viviendas y por ello se recomienda no adicionar cargas a la estructura existente producto de ampliaciones en el segundo piso a menos que se rediseñe y refuerce adecuadamente. - - - - -

MANZANA G: ÁREA 1124,91 M², alinderada de la siguiente manera: **NORTE**: En 91,68 M, en dirección occidente oriente lindando con circulación peatonal que lo separa de vía vehicular de circulación interna; **ORIENTE**: En 12,27 M, en dirección norte sur lindando con zona común de uso exclusivo que la separa de cerramiento; **SUR**: En 91,68 M, en dirección oriente occidente lindando con muro de cerramiento; **OCCIDENTE**: En 12,27, en dirección sur norte lindando con zona común de uso exclusivo que la separa de cerramiento. Manzana compuesta por dieciocho (18) casas numeradas desde la 1 G hasta la 18 G, descritas a continuación: -----

CASA NÚMERO UNO (1) DE LA MANZANA G DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISEIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46), VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER. IDENTIFICADA INTERNAMENTE COMO INTERIOR 1-G. ÁREA LOTE: 62.82 M², ÁREA CONSTRUIDA 58.22 M². Casa de dos pisos, distribuida en el primer piso compuesto por sala, comedor, 1 parqueadero, cocina, patio de ropa, jardín interior y exterior, en el segundo piso compuesto de tres habitaciones, dos baños, hall. Alinderada de la siguiente manera: NORTE: En 5,12 metros en dirección occidente oriente, lindando con circulación peatonal que la separa de vía de circulación interna; ORIENTE: En 12,27 metros, en dirección norte sur, lindando con la CASA NÚMERO DOS (2) DE LA MANZANA G; SUR: En 5,12 metros en dirección oriente occidente, lindando con cerramiento; OCCIDENTE: En 12,27 metros, en dirección sur norte lindando con zona común de uso exclusivo de la misma casa 1-G que la separa de cerramiento. NOTA: La casa comparte muro común con la casa

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

ALVARO VENECIEL P.
1974

NOTARIO SEGUNDO DE JUICIA
JUAN ENRIQUE GONZALEZ MARQUIN

卷之三

卷之三

111

200

contigua, por tanto, dicho muro soporta cargas aportadas por la estructura de las dos viviendas y por ello se recomienda no adicionar cargas a la estructura existente producto de ampliaciones en el segundo piso a menos que se rediseñe y refuerce adecuadamente. -----

CASA NÚMERO DOS (2) DE LA MANZANA G DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46), VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER. IDENTIFICADA INTERNAMENTE COMO INTERIOR 2-G. ÁREA LOTE: 62.08 M², ÁREA CONSTRUIDA 55.57 M². Casa de dos pisos, distribuida en el primer piso compuesto por sala, comedor, 1 parqueadero, cocina, patio de ropa, jardín interior y exterior, en el segundo piso compuesto de tres habitaciones, dos baños, hall. Alinderada de la siguiente manera: **NORTE:** En 5.06 metros en dirección occidente oriente, lindando con circulación peatonal que la separa de vía de circulación interna; **ORIENTE:** En 12.27 metros, en dirección norte sur, lindando con la **CASA NÚMERO TRES (3) DE LA MANZANA G;** **SUR:** En 5.06 metros en dirección oriente occidente, lindando con cerramiento; **OCCIDENTE:** En 12.27 metros, en dirección sur norte lindando con la **CASA NÚMERO UNO (1) DE LA MANZANA G.** **NOTA:** La casa comparte muro común con la casa contigua, por tanto, dicho muro soporta cargas aportadas por la estructura de las dos viviendas y por ello se recomienda no adicionar cargas a la estructura existente producto de ampliaciones en el segundo piso a menos que se rediseñe y refuerce adecuadamente. -----

CASA NÚMERO TRES (3) DE LA MANZANA G DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, UBICADO EN LA CARRERA CUARTA (4) NÚMERO DIECISÉIS GUION CUARENTA Y SEIS (16-46), VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER. IDENTIFICADA INTERNAMENTE COMO INTERIOR 3-G. ÁREA LOTE: 62.82 M², ÁREA CONSTRUIDA 55.67 M². Casa de dos pisos, distribuida en el primer piso compuesto por sala, comedor, 1 parqueadero, cocina, patio de ropa, jardín interior y exterior, en el segundo piso compuesto de tres habitaciones, dos baños, hall. Alinderada de la siguiente manera: **NORTE:** En 5.12 metros en dirección occidente oriente, lindando con circulación peatonal que la separa de vía de circulación interna; **ORIENTE:** En 12.27 metros, en dirección norte sur, lindando con



República de Colombia



Aa057895715

de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos del conjunto o por la Asamblea de Propietarios. - - - - -

CAPITULO IV.-DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD-

ARTICULO 32º.- DETERMINACIÓN.- Para calcular los coeficientes de copropiedad se ha tomado el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del conjunto, tomada del diseño arquitectónico aprobado por la Secretaría de Control urbano del Municipio de Villa del Rosario, Tales coeficientes determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. Para tal efecto, se tiene que el área total privada del conjunto es 6403,88 M2 y por tanto cada vivienda del **CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA** tendrá el siguiente coeficiente de copropiedad: -----

INMUEBLE	ÁREA LOTE	ÁREA	COEFICIENTE
	M2	CONSTRUIDA M2	%
CASA 01 MANZANA A	62.82	58.22	0.908
CASA 02 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA A	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA A	62.82	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA A -	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA A	62.82	58.22	0.908
CASA 09 MANZANA A	62.82	58.22	0.908
CASA 10 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 11 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 12 MANZANA A	62.82	55.57	0.868
CASA 13 MANZANA A	62.82	55.57	0.868

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

JMÁNE ENRIQUE GONZALEZ MARRA, QUILVARO A. J. P.
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA
SIN TIP Nro. 80443

CASA 14 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA A	62.08	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA A	62.82	58.22	0.908
CASA 01 MANZANA B	62.82	58.22	0.908
CASA 02 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA B	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA B	62.82	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA B	62.82	58.22	0.908
CASA 09 MANZANA B	62.82	58.22	0.908
CASA 10 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 11 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 12 MANZANA B	62.82	55.57	0.868
CASA 13 MANZANA B	62.82	55.57	0.868
CASA 14 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA B	62.08	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA B	62.82	58.22	0.908
CASA 01 MANZANA C	62.08	58.22	0.908
CASA 02 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA C	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA C	62.82	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA C	62.08	58.22	0.908
CASA 09 MANZANA C	62.08	58.22	0.908
CASA 10 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 11 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 12 MANZANA C	62.82	55.57	0.868



República de Colombia

Aa057895716



CASA 13 MANZANA C	62.82	55.57	0.868
CASA 14 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA C	62.08	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA C	62.08	58.22	0.908
CASA 01 MANZANA D	62.82	58.22	0.908
CASA 02 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA D	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA D	62.82	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA D	62.82	58.22	0.908
CASA 09 MANZANA D	62.82	58.22	0.908
CASA 10 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 11 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 12 MANZANA D	62.82	55.57	0.868
CASA 13 MANZANA D	62.82	55.57	0.868
CASA 14 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA D	62.08	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA D	62.82	58.22	0.908
CASA 01 MANZANA E	62.82	58.22	0.908
CASA 02 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA E	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA E	62.82	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA E	62.82	58.22	0.908
CASA 09 MANZANA E	62.82	58.22	0.908
CASA 10 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 11 MANZANA E	62.08	55.57	0.868

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

ALVARO VELASCO
JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROS
NOTARIO SEGUNDO DE CHICLAYO
Nº 243

CASA 12 MANZANA E	62.82	55.57	0.868
CASA 13 MANZANA E	62.82	55.57	0.868
CASA 14 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA E	62.08	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA E	62.82	58.22	0.909
CASA 01 MANZANA F	62.82	58.22	0.909
CASA 02 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA F	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA F	62.82	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA F	62.82	58.22	0.909
CASA 09 MANZANA F	62.82	58.22	0.909
CASA 10 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 11 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 12 MANZANA F	62.82	55.57	0.868
CASA 13 MANZANA F	62.82	55.57	0.868
CASA 14 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA F	62.08	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA F	62.82	58.22	0.909
CASA 01 MANZANA G	62.82	58.22	0.909
CASA 02 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 03 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 04 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 05 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 06 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 07 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 08 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 09 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 10 MANZANA G	62.08	55.57	0.868



República de Colombia



Aa057895717

CASA 11 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 12 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 13 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 14 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 15 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 16 MANZANA G	62.82	55.57	0.868
CASA 17 MANZANA G	62.08	55.57	0.868
CASA 18 MANZANA G	62.82	58.22	0.909
TOTAL	7117.08	6403.88	100

PARÁGRAFO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., está exenta del pago de expensas comunes ordinarias y extra ordinarias o de cualquier tipo, de los inmuebles no construidos ni acabados en su totalidad o de los que ya acabados en su totalidad no hayan sido entregados aún a los compradores. - - - - -

ARTICULO 33º.- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPÍTULO V.- DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTICULO 34.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del conjunto estarán obligados a contribuir con el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia,

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

卷之三

112

1

1

1

1

1

1

1

1

10

3

1



República de Colombia



Aa057895732

OTORGANTES: NO HAY.

3.- COMPROBANTES FISCALES: REPUBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, VILLA DEL ROSARIO, CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 39900, EL SUSCRITO TESORERO DE VILLA DEL ROSARIO HACE CONSTAR: QUE EL SEÑOR(A): FIDUBOGOTA FIDUCIARIA- BOGOTÁ-S.A, IDENTIFICADO CON C.C. 0830055897-7, PROPIETARIO DEL PREDIO No. 010209870001000 (MAYOR EXTENSIÓN), AVALÚO CATASTRAL \$21.954.000, SE ENCUENTRA A PAZ -Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, DADO EN VILLA DEL ROSARIO, A LOS 03 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2019.- PAZ Y SALVO VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.
JENNYFER SEPÚLVEDA TESORERA MUNICIPAL – VILLA DEL ROSARIO. -----

Leída esta escritura a los comparecientes, extendida en las hojas de papel notarial
serie números Aa057895666 - Aa057895667 - Aa057895668 - Aa057895669
Aa057895670 - Aa057895671 - Aa057895672 - Aa057895673 - Aa057895674
Aa057895675 - Aa057895676 - Aa057895677 - Aa057895678 - Aa057895679
Aa057895680 - Aa057895681 - Aa057895682 - Aa057895683 - Aa057895684
Aa057895685 - Aa057895686 - Aa057895687 - Aa057895688 - Aa057895689
Aa057895690 - Aa057895691 - Aa057895692 - Aa057895693 - Aa057895694
Aa057895695 - Aa057895696 - Aa057895697 - Aa057895698 - Aa057895699
Aa057895700 - Aa057895701 - Aa057895702 - Aa057895703 - Aa057895704
Aa057895705 - Aa057895706 - Aa057895707 - Aa057895708 - Aa057895709
Aa057895710 - Aa057895711 - Aa057895712 - Aa057895713 - Aa057895714
Aa057895715 - Aa05789716 - Aa057895717 - Aa057895718 - Aa057895719
Aa057895720 - Aa057895721 - Aa057895722 - Aa057895723 - Aa057895724
Aa057895725 - Aa057895726 - Aa057895727 - Aa057895728 - Aa057895729
Aa057895730 - Aa057895731 - Aa057895732 - - - - -

ALVARO RIBERAS, P.

JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARINCON
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

1925-2019

y tras haberseles hecho las advertencias sobre la formalidad de la inscripción de la copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, habiendo manifestado estar de acuerdo con todo lo aquí expresado, la aceptaron en los términos en que está redactada, le imparten su asentimiento y aprobación y en testimonio de ello, la firman conmigo, el Notario, de todo lo cual doy fe, y por ello la autorizo. Derechos Notariales \$ 1.315.200

Iva 19% 249.888 Resolución 691 de 2.019. Recaudos \$ 12.400

Se tomó firma y huella dactilar índice derecho de los comparecientes.

EL(LA)LOS OTORGANTES

ALEX HERNEY CELY SÁNCHEZ

Apoderado Especial de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA RAYUELA CONJUNTO CERRADO – FIDUBOGOTA, así mismo obra en calidad de representante legal de la sociedad URBANIZADORA PAISAJE URBANO S.A.S.

EL NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA,

JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN

ISP - MO REGLAMENTO PH CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA



ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO
INSPECCION PROMISCUA DE POLICIA LA PARADA-LOMITAS
ACTA DE DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE.
COMISORIO No 081.
RADICADO No 233-21.
DEL JUZGADO 3 PROMISCUE-ORALIDAD DE VILLA DEL ROSARIO.
En La Parada, Lomitas V.R., A LOS 24 del MES NOVIEMBRE 2022. HORA: 4:30 P.M.

Fecha y hora en auto que antecede, el suscrito Inspector en audiencia pública y declaro abierto el acto con el fin de llevar a cabo la diligencia ordenada por el Juzgado comitente, dentro del:

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO de MENOR CUANTIA.

INSTAURADO POR BANCOLOMBIA S.A.

A travez del Apoderado Judicial, CONTRA: UBER ELEIECER ROLDAN C.C. NO. 13.505.026.

Y se hizo presente el apoderado de la parte DTE: DR. JEFFERSON YESID PEREZ DUARTE, CON C.C. NO. 1.090.507.953 Y T.P. NO. 346.255 DEL C.S.J; QUIEN PRESENTA PODER PARA LA PRACTICA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE, POR PARTE DE LA DRA MARIA CONSUELO MARTINEZ DE GAFARO CON C.C. NO. 41.588.113 Y T.P. NO. 18.111 DEL C.S.J.; LO CUAL ESTE DESPACHO PROCEDE A RECONOCERLE PERSONERIA

Seguidamente se procede a designar SECUESTRE AMARIA CONSUELO CRUZ con C.C. No. 60.304.044 CUCUTA Y RESIDENCIADO EN AV 4 NO 7-47 CENTRO a quien el Sr Inspector le toma el paramento de rigor, quedando poseicionado para el cargo de secuestro. A continuacion el personal que interviene en la diligencia, se dirige al:

SITIO INDICADO: CARRERA 4 NO. 16-46, CASA 10, MANZANA F, DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA, DE VILLA DEL ROSARIO.

Una vez alli fuimos atendidos por el Sr(s): Flor Maria Beltran de Correa
Con C.C No Extranjero # 648004 Venezolana.

A quien se le informo el objeto de la presente diligencia y permitio el libre acceso y voluntario, al interior del inmueble.

Una vez alli se le concede el uso de la palabra al apoderado demandante quien una vez concedida manifestó: Comedidamente le solicito al Sr Inspector se sirva practicar la DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL DEMANDADO SR UBER ELEIECER ROLDAN.

EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO: CARRERA 4 NO. 16-46 CASA 10, MANZANA F DEL CONJUNTO CERRADO LA RAYUELA DE V.R.

MATRICULA INMOBILIARIA NO 260-336852 DE LA OFC. DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA. PREDIAL NO. 010209870001000 MAYOR EXTENSION.

AREA SUPERFICIALIA: 62.08 MTS CUADRADOS APROX. CUYOS LINDEROS SON:

NORTE: EN 5.06 MTS EN DIRECCION OCCIDENTE-ORIENTE, LINDANDO CON LA CASA NO. 7 DE LA MANZANA F.

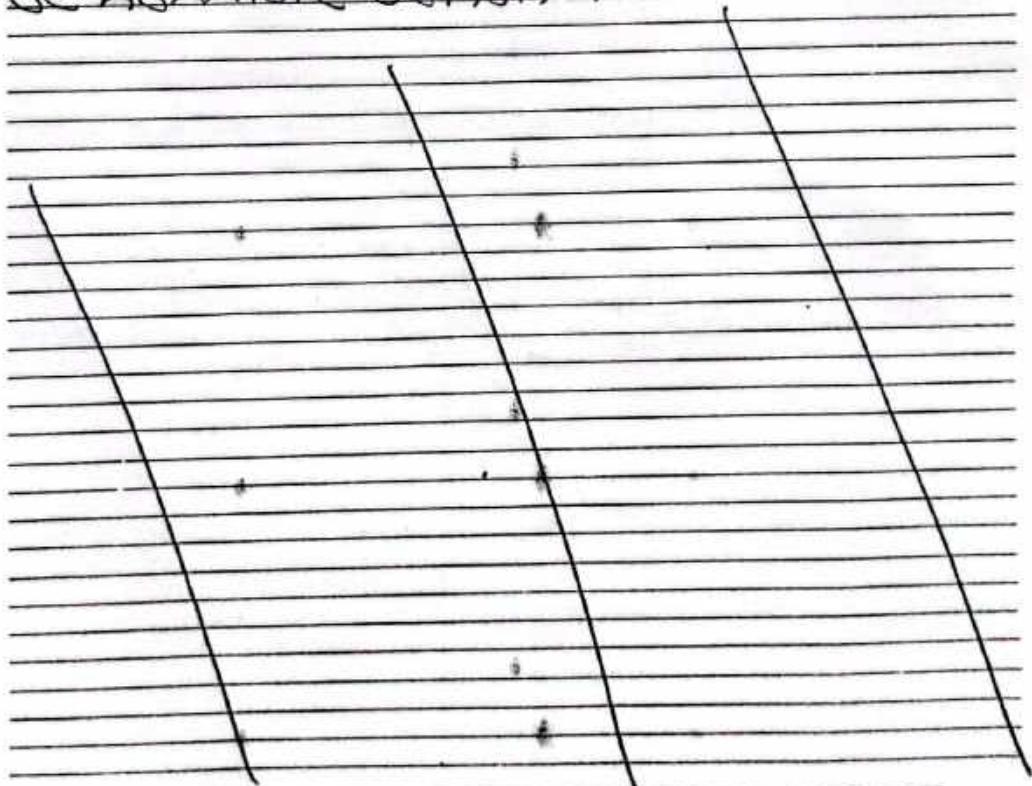
SUR: EN 5.06 MTS EN DIRECCION ORIENTE-OCCIDENTE, LINDANDO CON CIRCULACION PEATONAL QUE LO SEPARA DE LA VIA DE CIRCULACION INTERNA.

ORIENTE: EN 12.27 MTS EN DIRECCION NORTE-SUR, LINDANDO CON LA CASA NO. 9 DE LA MANZANA F.

OCCIDENTE: EN 12.27 MTS EN DIRECCION SUR-NORTE LINDANDO CON LA CASA NO. 11 DE LA MANZANA F.

2

EL INMUEBLE CONSTA DESE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO PROPIO JUNTO CON LA CASA
SOBRE EL CONSTRUIDA
CON: con antejardín y garaje descubierto
con piso en cemento y tierra, puerta de
entrado metálico que da a una sala-co
medor; cocina con mesa con tablero de
losa metálico, estufa empotrada de
4 fogones; una puerta en la cocina
más otra con vidrio corredera que da
a un patio de rafas con piso en tierra
y cemento con su lavadero; un tanque
de plástico; seguirán dentro por la
sala en los cuartos que están en
cemento que comunica un segundo
piso donde se encuentra 3 habitaciones
sin puerta y con ventana con
vista hacia la calle; la principal
con baño y baño auxiliar con puer-
ta de madera y accesorios. La casa
se consta por parte de la
persona que nos difiere que se en-
traba en calidad de arrendatario
que cancelan un sueldo mensual
por trescientos ochenta mil pesos
por el servicio de gas y son recibidos
por la esposa del demandado
de nombre Johana.



EN GENERAL: PAREDES EN ladrillo, pañetadas y sin pintar
PISOS: cemento y tierra.

TECHO: placa, machimbre y teja de barro.

SERVICIOS: AGUA, LUZ, ALCANTARILLADO y gas domiciliario.

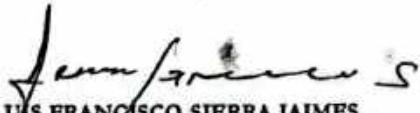
EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN Regular ESTADO DE CONSERVACION.
y a que se encuentra en obra negra.

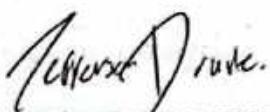
EL SR INSPECTOR TENIENDO EN CUENTA QUE NOS ENCONTRAMOS EN EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE COMISION Y UNA VEZ DESCRITO POR SU UBICACIÓN,LINDEROS Y COMPOSICION FISICA LO DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO LA ANTERIOR DECISIÓN QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADO,Y DEL MISMO , SE LE HACE ENTREGA A LA SECUESTRE QUIEN MANIFIESTA QUE LO RECIBE DE CONFORMIDAD Y EN EL ESTADO DESCRITO.

ASIGNECELE COMO HONORARIOS PROVISIONALES A LA SECUESTRE LA SUMA DE TRESIENTOS MIL PESOS M/C LOS CUALES SON CANCELADOS POR EL APODERADO DEMANDANTE DENTRO DE LA DILIGENCIA.EL APODERADO DTE DEJA CONSTANCIA QUE CANCELO LA SUMA DE SETENTA MIL PESOS COMO GASTOS DE TRANSPORTE PARA LA DILIGENCIA.

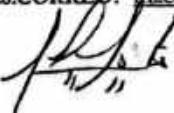
SE DEJA CONSTANCIA POR PARTE DE LA PERSONA QUE NOS ATIENDE QUE SE LE DIO BUEN TRATO,QUE NO SE LE RETIRA NADA,NI SE LE PIERDE NADA,NI PRESENTA DOCUMENTO RELACIONADO CON LA DILIGENCIA REALIZADA.

NO SIENDO OTRO EL OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE TERMINA Y SE FIRMA UNA VEZ LEIDA Y APROBADA POR LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON FIRMAS.


INSPECTOR DE POLICIA DR LUIS FRANCISCO SIERRA JAIMES.


APODERADO DTE DR JEFFERSON YECID PEREZ BUARTE, TELF 318 3865950.


Maria Consuelo Cruz.
SECUESTRE MARIA CONSUELO CRUZ .TELF 3143183528.CORREO: macon6070@hotmail.com


ATENDIO DILIGENCIA SR(A): Flor Maria Bulton de Correa
Telf: 312-4424095.
CORREO: bctso1892rute@gmail.com