



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**
Informe de Valuación de un Inmueble de uso**Vivienda****Urbano****AVALUO: RE_PRG_2023_1103472**

Fecha del avalúo	25/04/2023	Fecha de visita	21/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 7 A 4-20 SOACHA APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11		
Barrio	PARQUE CAMPESTRE		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA		
Nit/CC	39328952		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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., 25/04/2023

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 **VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA** ubicado en la CARRERA 7 A 4-20 SOACHA APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 PARQUE CAMPESTRE, de la ciudad de Soacha.

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 \$109,791,761.10 pesos m/cte (Ciento nueve millones setecientos noventa y un mil setecientos sesenta y un).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 7 AP 402	44.31	M2	\$2,477,810.00	100.00%	\$109,791,761.10
TOTALES					100%	\$109,791,761.10

Valor en letras
Ciento nueve millones setecientos noventa y un mil setecientos sesenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
RAA Nro: AVAL-79803347
C.C: 79.803.347



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	332.6236
Integral	0	2,477,810	Valor del avalúo en UVR	330,078.09
Proporcional	0	109,791,761	Valor asegurable	109,791,761
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura CARRERA 7A No. 4-20. NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, el área privada registrada en certificado y escritura suministrados.			

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1103472	Propósito	Remate	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	VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA				
Nit/CC	39328952				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39328952	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 7 A 4-20 SOACHA APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PARQUE CAMPESTRE	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura CARRERA 7A No. 4-20. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>48.22</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>44.31</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	48.22	AREA PRIVADA	M2	44.31	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/N</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/N</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/N	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/N
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	48.22																					
AREA PRIVADA	M2	44.31																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/N																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/N																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>43.10</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.10	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>44.31</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.31						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.10																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.31																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No 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:	Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha. INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
888	EscrituraDePropiedad	25/02/2014	53	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-157250	25/04/2023	0.1657%	Sin información	IN 7 AP 402

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 7: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 8: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 9: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, ANOTACIÓN Nro. 10; DERECHO DE PREFERENCIA, ANOTACIÓN 11 EMBARGO.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 48.22 M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA 44.31 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1657% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6793 DE FECHA 23-09-2013 EN NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) CUYOS LINDEROS AREAS COEFICIENTES Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 204 DEL 25-01-2014 NOTARIA 53 BOGOTA.

COMPLEMENTACION: FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL ESCR. 4312 DEL 03-07-2013 NOTARIA 53 BOGOTA,. REG. FOL. 050-40642609.FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S A S. POR E. 8752 DEL 04- 11-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 5549 DEL 26-06-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40529634. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 DEL 22-11-04 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ADICIONADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 207 DEL 07-02-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DE CATASTRO, DE AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE CERTIFICADO 000794 DEL 28-02-06 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 400 DEL 03-03-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA BUENOS AIRES S.A., POR E. 523 DEL 05-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-377208. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES PUYANA S.A., POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40265152. ESTA ENGLOBO POR E. 4250 DEL 25-10- 96 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40261899.

ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR APORTE POR ABSORCION DE INVERSIONES UNIDAS S.A., POR E. 2901 DEL 31-12-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-229469,70 Y 229637. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40642610

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 70 sitios de parqueo comunal para vehículos y 60 sitios de parqueo demarcados para motos. INFORMACIÓN BRINDADA EN LA VISITA.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	

Escolar	Regular	300-400
Comercial	Bueno	100-200

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio. El conjunto se encuentra ubicado tres cuadras al occidente del centro comercial Parque Campestre y del parque lineal Parque Campestre.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	6793		Fecha escritura	23/09/2013	
Notaria escritura	53		Ciudad escritura	BOGOTÁ	
Valor administración	65000	Total unidades	504	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 6793, Fecha escritura: 23/09/2013, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura:				

BOGOTÁ, Administración: 65000, Total unidades: 504, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

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

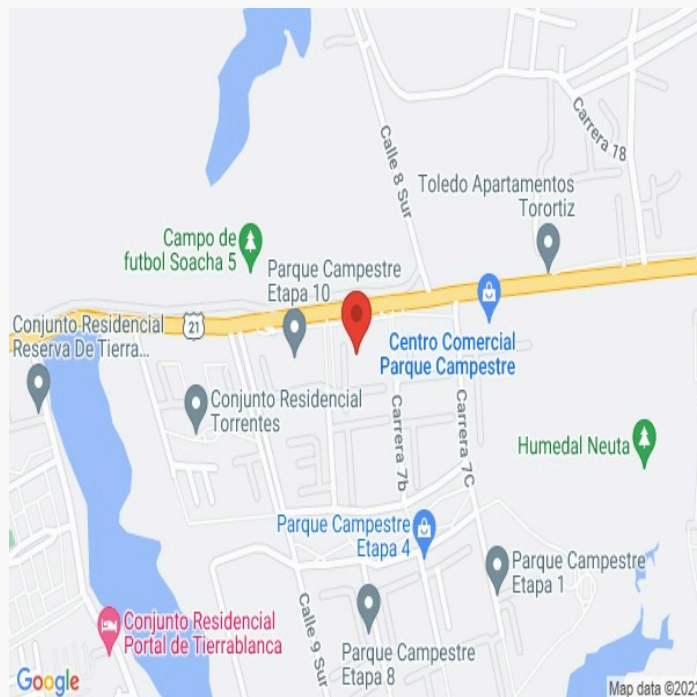
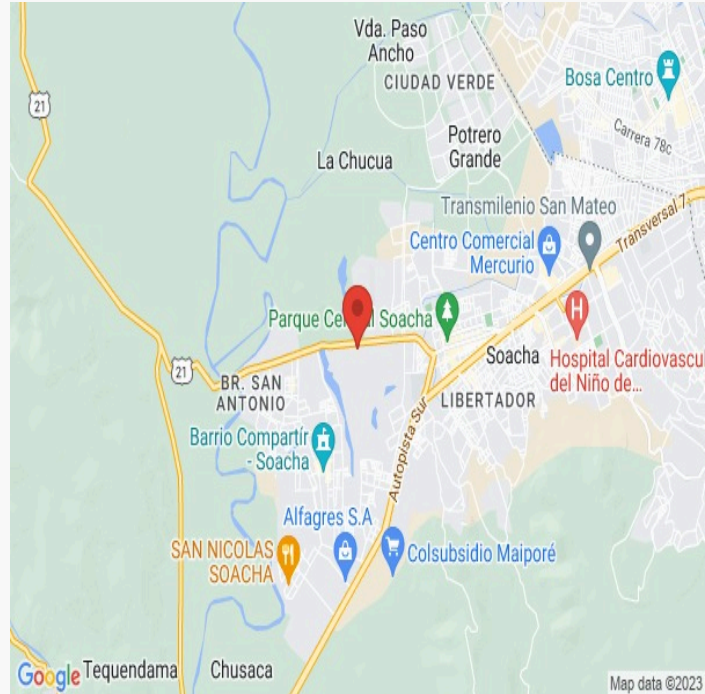
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropas, puertas interiores en madera, ventanería metálica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 7 A 4-20 SOACHA APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 | PARQUE CAMPESTRE | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.581358

GEOGRAFICAS : 4° 34' 52.8882''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.232916

GEOGRAFICAS : 74° 13' 58.4976''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$2,425,000.00	3208899956
2	Mismo Conjunto	2	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000		\$0		\$0	\$2,602,439.02	3165846318
3	Mismo Sector	5	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000		\$0		\$0	\$2,355,714.29	3142110216
4	Mismo Sector	1	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000		\$0		\$0	\$2,494,285.71	3124975713
5	Mismo Sector	3	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$0		\$0	\$2,511,607.14	3043641183
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	52	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
2	10	44.41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,602,439.02
3	10	38.79	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,355,714.29
4	10	39	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,494,285.71
5	10	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,511,607.14
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,477,809.23
									DESV. STANDAR	\$93,062.27
									COEF. VARIACION	3.76%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,570,871.51	TOTAL	\$113,915,316.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,384,746.96	TOTAL	\$105,668,137.74
VALOR TOTAL	\$109,791,761.10			

Observaciones:				
Enlaces:				
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10858_archivopdflinks.html				
1- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-verde/soacha/7345907	2- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-campestre/soacha/7918565	3- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/soacha/soacha/7926989	4- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-campestre/soacha/10069608	5- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-campestre/soacha/10059131

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



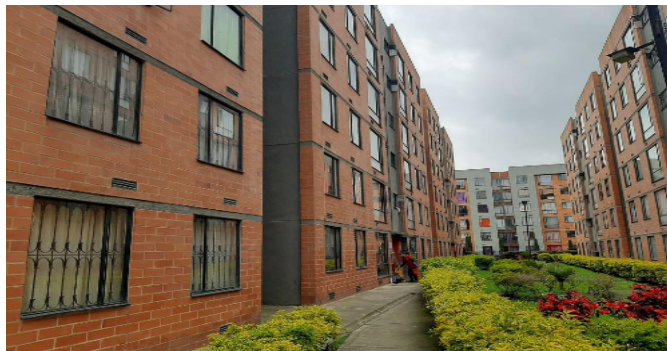
Contador de Agua



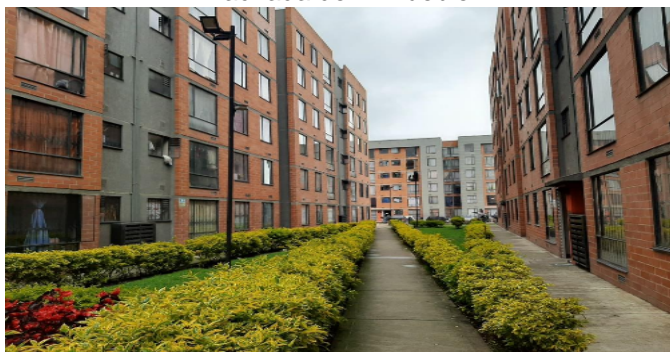
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



FOTOS 3

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



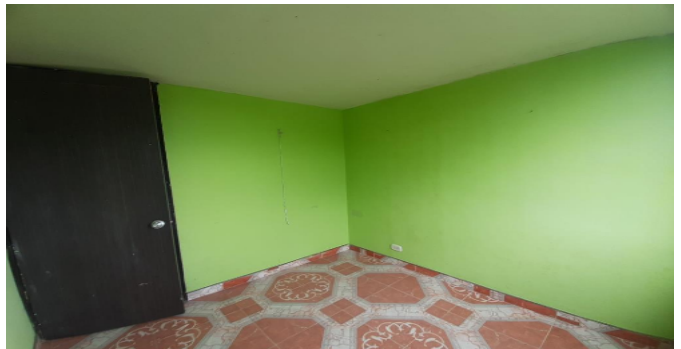
Zona de Ropas



Habitación Principal



Habitación 1



FOTOS 3

Habitación 2



Baño Social 1



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Juegos InfantilesCJ



Garajes para motosCJ



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 --- **Eta**

----- **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 evaluador 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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_1103472



PIN de Validación: ae900ac0



<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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae900ac0



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae900ac0



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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



PIN de Validación: ae900ac0



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae900ac0

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 dos (02) días del mes de Abril 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 SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230425829275769109

Nro Matrícula: 051-157250

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-56732

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 08:42:34 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 23-10-2013 RADICACIÓN: 2013-102043 CON: ESCRITURA DE: 17-10-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 48.22 M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA 44.31 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1657% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6793 DE FECHA 23-09-2013 EN NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) CUYOS LINDEROS AREAS COEFICIENTES Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 204 DEL 25-01-2014 NOTARIA 53 BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL ESCR. 4312 DEL 03-07-2013 NOTARIA 53 BOGOTA., REG. FOL. 050-40642609. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S A S. POR E. 8752 DEL 04-11-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA EN LOBO POR E. 5549 DEL 26-06-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40529634. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE EN LOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 DEL 22-11-04 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ADICIONADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 207 DEL 07-02-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DE CATASTRO, DE AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE CERTIFICADO 000794 DEL 28-02-06 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 400 DEL 03-03-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA BUENOS AIRES S.A., POR E. 523 DEL 05-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-377208. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES PUYANA S.A., POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40265152. ESTA EN LOBO POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40261899. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR APOORTE POR ABSORCION DE INVERSIONES UNIDAS S.A., POR E. 2901 DEL 31-12-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-229469,70 Y 229637. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40642610

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 7 A 4-20 SOACHA APT 402 INT 7 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 155235



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230425829275769109

Nro Matrícula: 051-157250

Pagina 2 TURNO: 2023-051-1-56732

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 08:42:34 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-2013 Radicación: 2013-66181

Doc: ESCRITURA 4312 DEL 03-07-2013 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR CARTA DE CREDITO APROBADO \$1.230.000.000 MILLONES

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT:830.053.700-6

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-102043

Doc: ESCRITURA 6793 DEL 23-09-2013 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-102045

Doc: ESCRITURA 7736 DEL 16-10-2013 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJ RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 ESC 6793 DEL 23-09-13 NOT 53. PROTOCOLIZAR LA LIC DE C 095.RES 116 DEL 10-05-11 MODIF POR LA LIC DE C 122 RES 141 DEL 15-07-13.VISTO BUENO PARA P.H. RES 142 DEL 16-07-13 TODAS DE LA CUR 2 DE SOACHA

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT: 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-02-2014 Radicación: 2014-12218

Doc: ESCRITURA 204 DEL 25-01-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ES 6793.23-09-13 R.P.H.CONJ RES PARQUE CAMPESTRE ET 11 ART 15 DESCRIP Y DELIMITAC DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICUL.SE/ALAR CORRECTAMENTE LOS LINDEROS DE LA TOTALIDAD DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA QUE CONFORMAN EL CONJ RESD

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-30090

Doc: ESCRITURA 888 DEL 25-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,971,154



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

Certificado generado con el Pin No: 230425829275769109

Nro Matrícula: 051-157250

Pagina 3 TURNO: 2023-051-1-56732

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 08:42:34 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUECAMPESTRE NIT 830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-30090

Doc: ESCRITURA 888 DEL 25-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$52,193,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUECAMPESTRE NIT 830.053.700-6

A: VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA

CC# 39328952 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-30090

Doc: ESCRITURA 888 DEL 25-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA

CC# 39328952 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-30090

Doc: ESCRITURA 888 DEL 25-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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: VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA

CC# 39328952 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERA PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-30090

Doc: ESCRITURA 888 DEL 25-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "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 COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

A: VERGARA GAVIRIA XIOMARA ALEJANDRA

CC# 39328952 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230425829275769109

Nro Matrícula: 051-157250

Pagina 5 TURNO: 2023-051-1-56732

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 08:42:34 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-051-1-56732

FECHA: 25-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ZAIDA YOLIMA RIASCOS

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Representada por: _____
ESTEBAN VALENCIA GIRALDO _____ C.C. 79.399.758

FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. _____ NIT 860.513.493-1

Representada por: _____
ESTEBAN VALENCIA GIRALDO _____ C.C. 79.399.758

COMPRADOR(A,ES) DEUDOR (A,ES,AS)

XIOMARA ALEJANDRA VERGARA GAVIRIA _____ C.C. 39.328,9 52

ACREEDOR HIPOTECARIO

BANCOLOMBIA S.A. _____ NIT. 890.903.938-8

Representado por: _____
EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA _____ C.C. 79.621.703

CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

BANCOLOMBIA S.A. _____ NIT. 890.903.938-8

Representado por: _____
EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA _____ C.C. 79.621.703

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO PARQUE
CAMPESTRE _____ NIT.830.053.700-6

Representada por: _____
ESTEBAN VALENCIA GIRALDO _____ C.C. 79.399.758

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de Febrero de dos mil catorce (2014) en la NOTARIA CINCUENTA Y TRES (53) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., cuyo notario Titular en propiedad es el Doctor **EDUARDO VERGARA WIESNER** _____

Se otorgó Escritura Pública de **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA, DERECHO DE PREFERENCIA, HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA, y CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE**, que se consigna en los siguientes términos: _____

**PRIMERA PARTE
COMPRAVENTA**

Comparecieron de una parte, **ESTEBAN VALENCIA GIRALDO**, mayor de edad,



República de Colombia

Pag No 3



Aa011693846



República de Colombia

12/11/2013 10:17:20 AM

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

vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.399.758 expedida en Bogotá D.C., quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta (5.340) del veinticuatro (24) de julio de dos mil trece (2013), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) del Circuito de Bogotá D.C. obra en nombre y representación de: 1) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Circuito de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **LA VENDEDORA**, 2) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, que actúa como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE** y **CONSTRUCTOR** del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, sociedad comercial de este domicilio, constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá y, de la otra parte **XIOMARA ALEJANDRA VERGARA GAVIRIA** mayor de edad, vecino(a) de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 39.328.952 expedida en Yumbo, y de estado civil Casado(a) con sociedad conyugal vigente, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestó(aron) que ha(n) celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:

1. Entre **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** se encuentra vigente un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**.

2. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, conserve la propiedad sobre el predio donde se construirá un proyecto de vivienda de interés social denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y finalmente transfiera las unidades privadas resultantes del proyecto de conformidad

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

NOTARIA

CIUDAD DE BOGOTÁ

2013

101712786-50025

Escritura

Escritura de compra

con los contratos de promesa de compraventa suscritos con los respectivos compradores, siendo el desarrollo del proyecto de responsabilidad exclusiva de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, la promoción, diseño y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

3. Que con base en estos antecedentes, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11-PROPIEDAD HORIZONTAL.

PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce sobre la UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS DOS (402), DEL INTERIOR NÚMERO SIETE (7), la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SÉPTIMA A (7A) NÚMERO CUATRO - VEINTE (4-20) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA). El conjunto en mención se encuentra integrado por seiscientos veinticuatro (624) apartamentos desarrollados en veintiséis (26) torres de seis (6) pisos de altura cada una, ciento treinta y seis (136) parqueaderos de los cuales ciento cinco (105) parqueaderos son para residentes y treinta y uno (31) para visitantes, se incluyen dentro del total de parqueos comunales cuatro (4) cupos para personas con movilidad reducida, edificación en un (1) piso de altura para cuarto de basuras, edificio comunal en dos (2) pisos de altura, que consta de: Primer Piso cuenta con portería, casilleros, oficina de administración, baño, sala de computo y video, sala de entretenimiento, un espacio disponible, subestación eléctrica, armarios. Segundo Piso cuenta con salón de juegos, baños, cocineta, salón múltiple, terraza con asador BBQ, Sótano: dos (2) tanques subterráneos de agua potable, subestación eléctrica, zonas verdes interiores, y demás bienes de carácter



República de Colombia

Pag No 5



A8011690845

comunal señalados en los planos y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El lote de terreno en donde se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11-PROPIEDAD HORIZONTAL**, se describe y alindera como se indica a continuación:

LOTE No 1-MANZANA 2 - (AREA UTIL)- ETAPA VI DE LA URBANIZACION BUENOS AIRES. Cuenta con una cabida superficial de **CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (14650.81M2)**, comprendida dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón identificado en el plano como Número 410 hasta el mojón Número 411 en línea recta y distancia de ciento veintinueve punto setenta y un metros (129.71m), lindando en toda esta extensión con Cesión Tipo A Número 15-Zona Verde de la Urbanización. **POR EL ORIENTE:** Del mojón Número 411 hasta el mojón Número 413a, pasando por los mojones Números 412 y 413, en segmentos de línea recta y curva en distancias sucesivas de setenta punto cincuenta metros (70.50m), veinticinco punto quince metros (25.15m) y veinticinco punto veintidós metros (25.23m) respectivamente, lindando en todas estas extensiones con lindando en todas estas extensiones con sección de la Vía Local Calle B1 (V-PE), con volteadero de la Vía Local Calle B (V-6) y con sección de la misma Vía Local Calle B (V-6) de la nomenclatura urbana. **POR EL SUR:** Del mojón Número 413a hasta el mojón Número 417a, en línea recta y distancia de ciento veinticuatro punto veinticuatro metros (124.24m) lindando en toda esta extensión, con el Lote Número 2- Manzana 2 (Área Util)- Etapa VI de la Urbanización Buenos Aires. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón Número 417a hasta el mojón Número 410 o punto de partida cerrando el polígono, pasando por los mojones Números 418 y 419 en segmentos de línea recta y curva en distancias sucesivas de veinticinco punto veintidós metros (25.22m), veinticinco punto quince metros (25.15m) y setenta punto cincuenta metros (70.50m) respectivamente, lindando en todas estas extensiones con sección de la Vía Local Calle A (V-6), con respectivo volteadero de la misma Vía Local Calle A (V-6) y con sección de la Vía Local Calle A1 (V-PE) de la nomenclatura urbana.

PARAGRAFO: El inmueble anteriormente mencionado se identifica con el de folio de matrícula inmobiliaria No. 505-40642610 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur y se identifica y con cédula catastral actual en

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

República de Colombia

12/11/2013 10:11:09 AM



CA09565026

NOTARIA

CINCUENTA Y OCHO

Cadete SA

Cadete SA 40-30-00000

mayor extensión número 01-01-0487-0004-000.

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 50S-40645942**, y se identifica, describe y alindera como a continuación se señala:

**APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS DOS (402), DEL INTERIOR
NÚMERO SIETE (7)**

Pertenece al Conjunto **PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11**: Localizado en el **CUARTO PISO** del Interior 7.

Las Áreas Generales se clasifican como:

AREA TOTAL CONSTRUIDA: Corresponde al área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrónes de ventilación, muros medianeros, muros de fachada, muros divisorios columnas, etc.

AREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

ÁREA DE USO COMUN EXCLUSIVO: Corresponde a bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Las Áreas Generales se clasifican como:

AREA TOTAL CONSTRUIDA: Cuarenta y ocho punto veintidós metros cuadrados (48.22m²). **AREA PRIVADA CONSTRUIDA**: Cuarenta y cuatro punto treinta y un metros cuadrados (44.31m²). **AREA MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES**: tres punto noventa y un metros cuadrados (3.91 m²).

DEPENDENCIAS: Las dependencias del apartamento son las siguientes: Sala, comedor, cocina con área de ropas, un (1) baño, dos (2) alcobas, un (1) disponible y espacio para un segundo baño.

LINDEROS HORIZONTALES: Partiendo del punto número uno (No.1) localizado en el comedor al punto numero dos (No.2) en línea quebrada y distancias sucesivas de: uno punto cero cinco metros (1.05m), dos punto sesenta y seis metros (2.66m), cero punto noventa y cinco metros (0.95m), cero punto cero ocho metros (0.08m), y dos punto trece metros (2.13m), con área común construida. Del punto numero dos (No.2) al punto número tres (No.3) en línea quebrada y distancias sucesivas de: cero punto noventa y cuatro metros (0.94m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto

República de Colombia

Pag No 7



A2011690844

treinta y un metros (0.31m), cero punto ochenta metros (0.80m), uno punto quince metros (1.15m), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55m) y dos punto noventa y cinco metros (2.95m) con apartamento **CUATROCIENTOS UNO (401) INTERIOR 7**. Del punto número tres (No.3) al punto número cuatro (No.4) en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres punto cuarenta y dos metros (3.42m), uno punto dieciséis metros (1.16m), cero punto cuarenta y nueve metros (0.49m), uno punto sesenta y ocho metros (1.68m), cero punto cero ocho metros (0.08m) y uno punto sesenta metros (1.60m), con apartamento **CUATROCIENTOS TRES (403) INTERIOR 6** y área común libre. Del punto número cuatro (No.4) al punto número cinco (No.5) en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos punto cincuenta metros (2.50m), dos punto cuarenta metros (2.40m), dos punto cincuenta y ocho metros (2.58m), cero punto cero ocho metros (0.08), dos punto cincuenta y ocho metros (2.58m), y uno punto setenta metros (1.70m), con área común libre. Del punto número cinco (No.5) al punto número seis (No.6) en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos punto cincuenta metros (2.50m), cero punto noventa metros (0.90m), cero punto cero ocho metros (0.08), cero punto noventa y ocho metros (0.98m), dos punto cincuenta y ocho metros (2.58m) y dos punto setenta y cinco metros (2.75m), con área común libre. Del punto número seis (No.6) al punto número uno (No.1) en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos punto cero cinco metros (2.05m), cero punto cero ocho metros (0.08), uno punto ochenta y siete metros (1.87m), uno punto treinta y tres metros (1.33m), cero punto veinte metros (0.20m), cero punto doce metros (0.12m), tres punto noventa y dos metros (3.92m), uno punto cuarenta y cinco metros (1.45m), uno punto cero cinco metros (1.05m) y cero punto diecisiete metros (0.17m), con área común libre y apartamento **CUATROCIENTOS TRES (403) INTERIOR 7** y área común construida.

LINDEROS VERTICALES: Su altura libre promedio es de 2.20m.
CENIT: Placa de entrepiso al medio con apartamento **QUINIENTOS DOS (502) INTERIOR 7**.
NADIR: Placa de entrepiso al medio con apartamento **TRESCIENTOS DOS (302) INTERIOR 7**.

PARAGRAFO SEGUNDO: AREAS GENERALES i) Área Total Construida: es el

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

República de Colombia

12/11/2013 18:17:42

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

98049626025

NOTARIA

CONCEPCION DE ROSA

18/11/2013

18/11/2013

área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitriones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal

ii) Área Privada Construida: Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. iii) Área

Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

PARÁGRAFO TERCERO: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

PARÁGRAFO CUARTO: Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo. En todo caso, el inmueble descrito y alinderado se vende como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2. Que conoce(n) la existencia del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE** y que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los proyectos que se edifiquen sobre los predios de propiedad del mencionado patrimonio autónomo y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** suscribe este contrato de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE** y para los solos efectos de asumir



República de Colombia

Pag No 9



A3011050843

la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

3. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL** las cuales constan en el documento que se anexa a la promesa de compraventa y que hace parte integral de la misma, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

4. Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble objeto de venta ni del Conjunto Residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito. —

5. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de venta pertenece al estrato tres (3), clasificación que no es responsabilidad de **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, ni del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, ni el **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

6. Que **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana correspondiente y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración.

PARAGRAFO SEXTO: El inmueble materia de este contrato se destinará

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

República de Colombia

12/11/2013 18:17:46 VER: 2564

Este papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado y documentado por el notario público.

340495626024

NOTARIA

GINER GONZALEZ DE SUAREZ

1817359420011453

11/2013

Cadena S.A.

Cadena S.A. no tiene costo

específicamente para vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por él(la)(los) adquirente(s) o causahabiente(s) a cualquier título.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PROHIBICIÓN AMPLIACIÓN UNIDADES PRIVADAS.-

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación de las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, las cuales no cuentan con potencial de ampliación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** ni el **FIDEICOMISOPARQUE CAMPESTRE**, ni **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

PARÁGRAFO OCTAVO: MODIFICACIÓN ESPACIOS DISPONIBLES UNIDADES PRIVADAS.-

COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11** cuentan con los siguientes espacios disponibles para ser adecuados por cuenta costo y riesgo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):

a. Unidades de 48M2, con excepción de los apartamentos atípicos ubicados en el



Reminiscende Omloop

Technical material consists of:



primer piso, cuentan dentro del área que se entrega construida con un espacio disponible en la alcoba principal para adecuar un futuro baño.

b) Unidades de 44M2, con excepción de los apartamentos atípicos ubicados en el primer piso, cuentan dentro del área que se entrega construida con un (1) espacio disponible ubicado entre la alcoba principal y el baño social, para ser adecuado por los futuro(s) adquirentes según sus necesidades vestier y/o estudio.

PARÁGRAFO NOVENO: Se deja constancia que LA VENDEDORA no hace entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar y/o construir el futuro baño, vestier y/o estudio. En todo caso EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que decida(n) realizar las obras por su cuenta, costo y riesgo deberá(n) construir los sobremuros, sobrepisos, y prolongar en el espacio para el futuro baño las instalaciones hidrosanitarias necesarias desde la tubería que se entrega con tapones hasta el punto de salida de conformidad con lo estipulado en las especificaciones generales de construcción del conjunto que hacen parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que decida(n) realizar por su cuenta, costo y riesgo las adecuaciones señaladas en esta cláusula deberá(n) cumplir en forma obligatoria las disposiciones contenidas en este reglamento, en el manual del propietario, en las especificaciones generales de construcción del conjunto, en los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que estos son los documentos idóneos que reúnen todas las previsiones de diseño y construcción acorde a las normas de propiedad horizontal actualmente vigentes. En todo caso EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberán dar especial cumplimiento a las siguientes reglas:

1) El(los) futuro(s) propietarios manifiestan conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entresuelo del edificio al momento de realizar las modificaciones.

2. La modificación y/o adecuación de las viviendas señaladas en el parágrafos anteriores deberá(n) ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., y debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 de Soacha (Cundinamarca).

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

NOTES

SAINT FRANCIS
CINCINNATI
Cincinnati, O.

.....

Conclusions

3.No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios del conjunto, para realizar las modificaciones de las unidades de vivienda señaladas en los parágrafos anteriores, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No se requerirá tampoco modificar la descripción física de las unidades privadas por cuanto en el alinderamiento ya se ha previsto como quedarán las unidades antes y después de la modificación.

4.Al realizarse la adecuación de espacio para el futuro baño los propietarios de las viviendas deberán tener en cuenta que los muros y placas de los inmuebles son compartidos con las viviendas vecinas y, por lo tanto, deberán constituir los sobrepisos y sobre muros.

5.La adecuación es absoluta responsabilidad del propietario de la vivienda.

6.Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de las viviendas vecinas y deberá hacerse responsable por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.

7.CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizada por los futuros adquirentes para efectuar la modificación de las viviendas, así como tampoco de las consecuencias que se deriven de la misma.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: PROHIBICIÓN ESPECIAL.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que se encuentra expresamente prohibido cerrar y/o cubrir los patios que hacen parte de las unidades privadas tipo 44B y 44C ubicadas en el primer piso de cada torre del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11- PROPIEDAD HORIZONTAL**, teniendo en cuenta que al realizar cualquier tipo de cerramiento modificaría el área privada libre, y por consiguiente, se afectarían el calculo de los coeficientes de Copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: CERRAMIENTO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el cerramiento del Conjunto Residencial **PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es en perfiles tubulares en lámina, pintada con anticorrosivo y esmalte. Así mismo se hace constar que el proyecto comparte por el costado sur del

cerramiento con el proyecto que se desarrolla o se desarrollara denominado Parque
Campestre Etapa 12, que hace parte de la **URBANIZACION BUENOS AIRES**, de
acuerdo al detalle del Plano No R-02, aprobado por la Curaduría Urbana No. 2 de
Soacha Cundinamarca.

SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La enajenación del inmueble descrito y alinderao comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo previsto en la ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto contenido en la escritura pública número SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES (6793) del VEINTITRES (23) de SEPTIEMBRE de dos mil TRECE (2013), adicionado mediante escritura pública SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS (7736) DEL DIECISEIS (16) DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE (2013), ambas otorgadas en la Notaría CINCUENTA Y TRES (53) del Círculo de Bogotá, D.C., aclarado mediante escritura pública DOSCIENTOS CUATRO (204) DEL VEINTICINCO (25) DE ENERO DE DOS MIL CATORCE (2014), todas otorgadas en la Notaría CINCUENTA Y TRES (53) del Círculo de Bogotá, D.C.:-

PARAGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble mediante la escritura pública de que da cuenta éste contrato y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

TERCERA: TITULO DE ADQUISICION.- LA VENDEDORA adquirió el dominio del inmueble objeto de este contrato, así: _____

1) Mediante escritura pública número ocho mil setecientos cincuenta y dos (8.752) de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil nueve (2.009), otorgada en la notaría setenta y dos (72) del círculo de Bogotá, D.C., registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40529684, la Sociedad **INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S EN C.S.** transfirió a título de fiducia mercantil irrevocable a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, por cuenta y como aporte de **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** el lote de terreno en mayor extensión denominado **LOTE A**. Dicha transferencia se efectuó en desarrollo del contrato de fiducia mercantil celebrado entre **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** y **FIDUCIARIA**

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

NOTARIA

91312028 569 012 888

١٧١

உள்ளுயிர்

UNIVERSITY OF TEXAS

DAVIVIENDA S.A., por medio de documento privado de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil nueve (2009).

2. Mediante escritura pública número cuatro mil trescientos doce (4.312) del tres (3) de julio de dos mil trece (2.013), expedida en la Notaría Cincuenta y Tres (53) de Bogotá, D.C., debidamente registrada, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, desenglobó de la parte restante del "LOTE A" el lote de terreno denominado **LOTE MANZANA 2 - (AREA UTIL)** perteneciente a la **ETAPA VI DE LA URBANIZACION BUENOS AIRES** identificado con el foliomatricula inmobiliaria No. 50S-40642609, mediante el mismo instrumento este último lote a su vez fue dividido material y jurídicamente dando origen al área útil denominada **LOTE NUMERO 1 DE LA MANZANA 2 - ETAPA VI DE LA URBANIZACION BUENOS AIRES** identifica con el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40642610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

3. **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, solicitó licencia de construcción sobre el predio denominado **LOTE NUMERO 1 DE LA MANZANA 2 ETAPA VI DE LA URBANIZACION BUENOS AIRES** para construir el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11**, cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción número cero noventa y cinco (095) en la modalidad "obra nueva y cerramiento" contenida en la Resolución número ciento dieciséis (116) ambas expedidas el diez (10) de mayo de dos mil once (2011), modificada por la licencia de construcción número ciento veintidós (122) en la modalidad "ampliación, modificación y cerramiento" contenida en la Resolución número ciento cuarenta y uno (141) ambas expedidas el quince (15) de julio de dos mil trece (2.013); además cuenta con el visto bueno de propiedad horizontal número ciento veintitrés (123), contenido en la Resolución número ciento cuarenta y dos (142) ambas del dieciséis (16) de julio de dos mil trece (2013), todas la anteriores expedidas por el Curador Urbano No. 2 de Soacha (Cundinamarca).

CUARTA: - LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.

LA VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara



República de Colombia

Pag No 15



Aa011692439



República de Colombia

12/11/2013 16:11:50BAGCULB

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificados y documentos del archivo notarial.



que se hará su entrega libre de limitaciones, afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, mediante escritura pública número cuatro mil trescientos doce (4.312) del tres (3) de julio de dos mil trece (2.013), expedida en la Notaría Cincuenta y Tres (53) de Bogotá, D.C., debidamente registrada. La cancelación de esta hipoteca será tramitada por **LA VENDEDORA** a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada. En todo caso **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO. SERVIDUMBRES DE LA INFRAESTRUCTURA

ELÉCTRICA. Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de **CODENSA S.A. E.S.P.**, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que los terrenos donde se encuentren ubicados dichos activos deben gravarse con una servidumbre a favor de **CODENSA S.A. E.S.P.** Por lo anterior, **CODENSA S.A. E.S.P.**, tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados, tales como ductos, redes, transformador(es) y seccionadores entre otros. Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, son de uso exclusivo de **CODENSA S.A. E.S.P.**, únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien **CODENSA S.A. E.S.P.**, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de ésta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo propiedad del Conjunto Residencial y a su cargo estará el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre el predio. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **LA VENDEDORA** y a **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** para adelantar todos los trámites orientados a otorgar la escritura

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

NOTARIA

CINCUENTA Y TRES

DE BOGOTÁ D.C.

Codensa S.A.

Codensa S.A. E.S.P.

pública de constitución de servidumbre. Esta manifestación surte las veces de un poder especial otorgado a dichas sociedades.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro del municipio de Soacha que se efectúe el trámite correspondiente al desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

QUINTA: PRECIO.- El precio total de la **UNIDAD PRIVADA** objeto de esta venta es la suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL PESOS (\$52.193.000,00) MONEDA CORRIENTE**

SEXTA: FORMA DE PAGO.- El precio de compraventa señalado en la cláusula precedente será cancelado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a **LA VENDEDORA** de la siguiente forma:

1. La suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$3.756.938,00) MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales:

1.1. La suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$3.756.938,00) MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **LA VENDEDORA** declara recibidos a satisfacción.

2. La suma de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$12.969.000,00) MONEDA CORRIENTE** que la pagará(n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR** (en lo sucesivo **LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S) DEL SUBSIDIO**), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **LA VENDEDORA**, conforme a lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 y el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones.

3. El saldo, del precio, o sea la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SESENTA Y DOS PESOS (\$35.467.062,00) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, pagará(n) en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de esta



República de Colombia

Pag No 17



42011692440

escritura, con el producto de un préstamo que le(s) concede **BANCOLOMBIA S.A.** en o sucesivo denominada **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, en cuyo favor, constituirá(n) hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre el inmueble que adquiere(n) a través de este mismo instrumento.

PARAGRAFO: LA SOCIEDAD VENDEDORA y EL (LOS) COMPRADOR (ES) autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.** para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL (LOS) COMPRADOR (ES) sea abonado directamente a la (s) obligación (es) que LA SOCIEDAD VENDEDORA tenga (n) a favor del Banco y en caso de no tener obligación pendiente alguna para que dicha suma sea entregada directamente a LA SOCIEDAD VENDEDORA. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL (LOS) COMPRADOR (ES) cumpla (n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza Bancolombia.

PARAGRAFO PRIMERO: Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) con el producto del crédito que LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) le(s) ha aprobado, aquél(los) reconocerá(n) a LA VENDEDORA intereses del uno (1%) por ciento sobre la suma correspondiente a dicho crédito, tasa que es inferior a la que LA VENDEDORA se encuentra reconociendo a favor de la entidad crediticia que concedió el crédito constructor para el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, tales intereses deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, hasta obtener el desembolso.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono per conducto de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) faculta(n) a LA VENDEDORA para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de esta

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene raso para el usuario



República de Colombia

12/11/2013 10:17:54

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene raso para el usuario



02000262600

ACTORIAL
EVIDADO
BOGOTÁ

NOTARIA

CINQUENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.

1017547062600000

11/2013

Código 5.1

Código 5.1 de 2009-2010

última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S).

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de pago pactada, LA VENDEDORA renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), éste(os) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S) DEL SUBSIDIO para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a LA VENDEDORA en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a LA VENDEDORA.

SÉPTIMA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO: Serán de cargo de LA VENDEDORA todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el(los) inmueble(s) y cumplirá(n) con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) reembolsará(n) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a LA VENDEDORA en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que falten del año fiscal. En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, EL(LOS)

COMPRADOR(ES) cancelarán el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

OCTAVA: SERVICIOS PUBLICOS.

1. Servicio de telefonía pública básica: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. entregará la infraestructura básica para la prestación del servicio. No obstante, lo anterior la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta y costo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

PARAGRAFO: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. suscribirá un contrato de comodato con la E.T.B. en virtud del cual se concederá a esta empresa de servicio público el uso de un espacio en el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA**

11. PROPIEDAD HORIZONTAL para la ubicación en el mismo de los equipos e infraestructura básica de propiedad de esta empresa, con los cuales se prestará el servicio de telefonía al Conjunto en mención. En consecuencia la Copropiedad se compromete a permitir el libre acceso al conjunto a dicho operador, a efectos de realizar labores de verificación, reposición o/ simple mantenimiento de tal infraestructura. Los terminos y condiciones que se pacten en el contrato de comodato estarán vigentes hasta tanto CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. haga entrega formal de la administración definitiva a la copropiedad y a partir de este momento corresponderá a la copropiedad la decisión de continuar o no con el contrato de comodato y con las condiciones inicialmente pactadas o con la opción de negociar nuevas condiciones, en virtud de las cuales la E.T.B. podrá seguir haciendo uso de este espacio para la prestación del servicio de telefonía en el conjunto.

2. Servicio de Gas Natural: Las redes exteriores de los edificios del conjunto en mención son subterráneas hasta el muro de fachada del primer piso con instalación en tubería de acero galvanizado sobre fachada. Las redes internas de las unidades de vivienda son en tubería de acero galvanizado, se entregan con el punto unico para la estufa. Sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) realizar la solicitud del servicio de gas, asumir los costos que se generan por concepto de conexión, medidor, y de las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso que

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) decidan instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente. **PARAGRAFO:** Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas será(n) responsabilidad exclusiva de el(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda. En todo caso deberá(n) contar con la revisión y aprobación de la empresa Gas Natural.

3. Servicio público de acueducto y alcantarillado: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. manifiesta que entregará el inmueble en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. Será de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) la instalación y adecuación de la tubería para el paso de agua caliente de todas las instalaciones hidrosanitarias.

4. Servicio de Televisión: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., entregará las instalaciones exteriores con tubería con cableado para la red de televisión y antena comunal. Las redes internas de los apartamentos se entregarán con tubería para red de televisión por edificio y antena comunal, para que sea(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el(los) que realice(n) la contratación del servicio con la empresa que elija(n), la conexión e instalación del cableado, y todos los elementos necesarios en caso que decidan hacer uso de este servicio.

5. Servicio de energía eléctrica: Respecto del servicio de Energía Eléctrica EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar.

a. Que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vecera del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE o CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., contarán con entera libertad para seleccionar la empresa comercializadora de energía.

b. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía



República de Colombia

Pag No 21



Aa011692442



República de Colombia

10173562000-SEC

Señal, instalada para uso exclusivo en la escritura pública, certificadora y beneficiaria del archivo notarial.



eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

c. Que LA VENDEDORA puede constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, en forma gratuita y por tiempo en que se requiera la prestación del servicio público de energía y mientras se encuentre constituida la copropiedad, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.

d. Será de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica, en el evento en que LA VENDEDORA efectúe algún abono por dicho concepto, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de aquél(aquellos).

6. Previsiones Generales:

a. LA VENDEDORA y/o CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. contará con entera libertad para seleccionar la empresa prestadora y comercializadora de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores.

b. En ningún caso, LA VENDEDORA y/o CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos a nivel nacional, distrital y/o municipal, según el caso en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono.

c. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista,

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el usuario

NOTARIA

CINQUECENTOS

DE BOGOTÁ D.C.

11/2013

10173562000-SEC

CONFIRMA

no se configurará incumplimiento por parte de esta.

d. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., no hará entrega de la red de televisión por cable ni satelital, no se entregará red de citofonía, ni panel de control, elementos que deberán ser instalados por cuenta y costo de la copropiedad luego de que se haya llevado a cabo la primera asamblea de copropietarios.

e. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) de manera inmediata una vez LA VENDEDORA haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante La Unidad Administrativa de Catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago.

f. El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble será(n) a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, al igual que el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad.

g. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa corresponderá exclusivamente a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

h. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega del inmueble, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11

PROPIEDAD HORIZONTAL

NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE. LA VENDEDORA hará siempre entrega real y material del inmueble objeto de esta venta dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la presente Escritura Pública de Compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo LA VENDEDORA remitirá a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) una comunicación en la que anunciará la fecha de entrega, debiendo éste(os) comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:



República de Colombia

Pag No 23



A0011692443



República de Colombia
12/11/2013 10:17:08 C-09AEDC
Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentación del archivo notarial



1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), la VENDEDORA, podrá condicionar la fecha de entrega del(los) inmueble(s) hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.

2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA, lo cual se informará a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.

3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en este instrumento, lo cual se comunicará a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

PARAGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y por LA VENDEDORA en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina principal de LA VENDEDORA. Si como consecuencia de la negativa de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a



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

NOTARIA
CINQUECENTOS
DE BOGOTÁ D.C.

1017324052/047469

11-2013

Cedeno SA

Cedemasa. R. 10.000.000

partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la forma de entrega antes pactada el comprador renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto descritos de manera no taxativa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de manera simultánea con la entrega de los mismos según las actas correspondientes. En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. hará entrega de los mismos al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios del conjunto se designará el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del conjunto en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad.

1. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.

2. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que

dispuesto por el artículo 71 de la ley 962 de 2005.

DÉCIMA SEGUNDA: SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Manifiesta **LA**

VENDEDORA que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos señalados en las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991 modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997, Ley 812 de 2.003 y el Decreto 2190 de 2.009, y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2.009. Se protocoliza carta de aprobación del subsidio de vivienda expedida por **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR** de fecha doce (12) de marzo de dos mil trece (2013) en la que consta que los beneficiarios del subsidio son:

XIOMARA ALEJANDRA VERGARA GAVIRIA C.C. 39.328.952

ANDRES PEREZ PINILLA C.C. 80.215.840

ESTEFANY ANDREA PEREZ VERGARA Menor de edad

Nota: se protocoliza carta de exclusión en el cual el(la) señor(a) **ANDRES PEREZ PINILLA** identificado(a) con cedula de ciudadanía número 80.215.840 expedida en Bogotá D.C., manifiesta su intención de no figurar en la escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **LA VENDEDORA** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 de

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



República de Colombia

Pag No 27



A011692445

Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y los que los adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO TERCERO: De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 21 de la citada Ley, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

PARAGRAFO CUARTO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

Parágrafo. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

DÉCIMA TERCERA: MANTENIMIENTO, REPARACION Y GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, LA VENDEDORA solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio de los inmuebles. En este sentido, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar:

1. En relación con los acabados.- Que el inmueble objeto de compraventa es entregado por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que en la sala de ventas se exhibió la vivienda modelo una parte en las condiciones en que sería entregada y otra parte de la vivienda modelo con acabados, los cuales estarán a cargo y por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en caso en que este(os) decida(n) incorporar los al inmueble sin que ello comprometa la responsabilidad de LA VENDEDORA ni de **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**

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



República de Colombia

12/11/2013 10:17:49

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



CDP49626013

NOTARIA

CINQUEMILLORES DE BOLIVAR S.A.

10/1754002960328

11-2012

Cedente SA

Cedente SA

2. En relación con las garantías: que LA VENDEDORA, a través de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., responderá ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación: _____

2.1 Inventario de entrega: En el momento de la entrega, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, de las escaleras, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. _____

2.2 En el mes siguiente a la entrega del inmueble, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá formular los reclamos por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. Ni LA VENDEDORA ni CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. responderán ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo. _____

2.3 En el año siguiente a la entrega del inmueble EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)s con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. _____



República de Colombia

Pag No 29



A5011692446

Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por la estabilidad de la Construcción.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para la atención de las garantías, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) informar a **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

DÉCIMA CUARTA: Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

Presente(s) nuevamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) manifestó(aron): a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble. c) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo. d) Que se declara(n) deudor(es) de **LA VENDEDORA** de las sumas indicadas en la Cláusula Sexta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses por anticipado a **LA VENDEDORA** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de la entidad crediticia que financia la adquisición del inmueble, conforme a lo convenido en la Cláusula Sexta de este contrato. e) Que autoriza(n) a las **ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO** para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a **LA VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido. f) Que para todos los efectos a que haya lugar declara(n) su expresa aceptación a lo pactado en la cláusula sexta del presente contrato de compraventa. g) Que autoriza(n) a **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para que el saldo correspondiente al crédito que le(s) ha sido otorgado sea girado a favor de **LA VENDEDORA**. h) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** y **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** dan

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

República de Colombia

12-11-2013 10:12:06 VCB00296



NOTARIA

CINQUEMILLORES DE BUCARÁ

11-2013

101714946-000000

Gratuito S.S. M. 10/00000

cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con el(los) con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho (s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. l) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

SEGUNDA PARTE

CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Compareció (eron) nuevamente **XIOMARA ALEJANDRA VERGARA GAVIRIA**, y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a. de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

TERCERA PARTE

DERECHO DE PREFERENCIA

De conformidad con el Artículo 21 de la Ley 1.537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido cuando EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) beneficiario(s) del mismo transfiera(n) el dominio de la solución de vivienda o deje(n) de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años contados desde la fecha de su transferencia, sin que haya mediado permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por las normas que reglamenten la materia. Si una vez vencido el plazo establecido en el citado Artículo 21 que se menciona en el párrafo anterior, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) decide(n) vender la vivienda que adquieren por esta escritura, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá un derecho de preferencia para la compra del mencionado inmueble, para lo cual deberá atenderse el procedimiento establecido en el citado Artículo 21 y en las normas que lo adicionen, reglamenten o reformen.

PARÁGRAFO: SOLICITUD REGISTRAL. En cumplimiento de lo establecido en el Parágrafo 1º del Artículo 21 de la Ley 1.537 de 2012 que se viene mencionando, se



República de Colombia

Pag No 31



3a011692447

solicita al Señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur, proceder a la inscripción en el ya citado folio de matrícula del inmueble, la Prohibición de Transferencia y el Derecho de Preferencia a que se refiere el párrafo anterior.

CUARTA PARTE

HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE

BANCOLOMBIA S.A. EN UVR'S

Comparecieron nuevamente: **XIOMARA ALEJANDRA VERGARA GAVIRIA** mayor de edad, vecino(a) de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **39.328.952** expedida en Yelombo, y de estado civil **Casado(a) con sociedad conyugal vigente**, y quien(es) en este acto obran en nombre propio y quienes en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(La)(los) Hipotecante(s)** y manifestó(aron):

PRIMERO: Que constituyen Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de Bancolombia S.A., establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín (Antioquia), quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el siguiente inmueble, conforme con el artículo 2438 y siguiente del Código Civil Colombiano: **APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS DOS (402), DEL INTERIOR NÚMERO SIETE (7), la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA SÉPTIMA A (7A) NÚMERO CUATRO VEINTE (4-20) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA), e identificado(os) con la(s) matrícula(s) Inmobiliaria(s) Número(s): 50S-40645942 cuya descripción de áreas, linderos tanto particulares como generales y demás especificaciones están ampliamente consignados en la primera parte de este instrumento.**

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la merición de áreas, cabida y linderos descritos en la primera parte de este instrumento la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en el porcentaje

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



República de Colombia



NOTARIA

CINQUEMILLO DOS
DE NOVIEMBRE DE 2013

Cundinamarca

Cundinamarca

señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo previsto en la ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto contenido en la escritura pública número SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES (6793) del VEINTITRES (23) de SEPTIEMBRE de dos mil TRECE (2013), adicionado mediante escritura pública SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS (7736) DEL DIECISEIS (16) DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE (2013), aclarado mediante escritura pública DOSCIENTOS CUATRO (204) DEL VEINTICINCO (25) DE ENERO DE DOS MIL CATORCE (2014), todas otorgadas en la Notaría CINCUENTA Y TRES (53) del Círculo de Bogotá, D.C.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble mediante la escritura pública de que da cuenta este contrato y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. —

SEGUNDO: Que El(La)(los) Hipotecante(s) en su condición de constituyentes del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúan para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene los obligan en tal carácter de solidaridad.

TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT. 830.053.700-6, mediante esta misma escritura tal como consta en la primera parte de este instrumento.

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de: CIENTO SETENTA MIL QUINIENTAS CUARENTA Y TRES UNIDADES DE VALOR REAL CON CINCO MIL OCHOCIENTAS VEINTITRES DIEZMILESIMAS DE UNIDAD DE VALOR REAL (170.543.5823 UVR'S) que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de: TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SESENTA Y DOS PESOS (\$35.467.062,00) MONEDA CORRIENTE, que será pagada dentro del plazo de treinta (30) años, en trescientos sesenta (360) Cuotas mensuales mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase



A3011692448

de obligaciones que EL HIPOTECANTE conjunta o separadamente contraiga en el futuro a favor de El Acreedor.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en uvr o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas de débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) Individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

QUINTO Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario.

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



República de Colombia



NOTARIA

CINCEMIL Y CINCEMIL PESOS

DB RUCOM D.C.

11/2013

Contenido S.A. No. 19-00004

expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifican que a la fecha no han 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: Que declaran además:

(a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes;

(b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo poseen real y materialmente y lo garantizan libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrán al saneamiento en los casos de ley;

(c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello;

(d) que se comprometen a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El Acreedor a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43 de la ley 1395 de 2010 o las normas que lo modifique o sustituyan.

SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio, terremoto y demás seguros

República de Colombia

Pag No 35



Aa011652449

aplicables sobre el bien hipotecado a favor de El Acreedor así como el resgo de muerte de Los Hipotecantes nos obligamos a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por nuestra parte, los seguros a nuestro cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, nos obligamos a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de mora de nuestra obligación de pago de las primas de seguros, facultamos a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento aceptamos expresamente que dicho valor nos sea cargado por El Acreedor obligándonos a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, hemos incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se impulsará primero a la solución de tal(es) prima(s).

PARAGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado para contratar y pagar por nuestra cuenta las primas de los seguros a nuestro cargo en caso de que no lo hagamos directamente en los términos de esta cláusula. En este evento nos obligamos expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor.

PARAGRAFO TERCERO: Si el cliente no pagare las primas que le correspondiere por concepto de seguros, no implicará para el Banco ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

OCTAVO: Que El Hipotecante autoriza a El Acreedor para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurramos en mora en el pago de alguna de las obligaciones a nuestro cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a Los Hipotecantes.
- b. Cuando incurramos en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a nuestro cargo en favor de El Acreedor.
- c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el

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



República de Colombia

12/11/2013 18:11:0955-SEC-YUB



181746236011



NOTARIA

CINQUEMILLO

DE BUCARÁ

181746236011

181746236011

incumplimiento del pago del crédito. -----

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----

e. Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. -----

f. Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por BANCOLOMBIA e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz se concluya que la garantía no sea suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. -----

g. Cuando Los Hipotecantes no den, al(los) crédito(s) otorgado(s) por El Acreedor la destinación para la cual fue(ron) concedido(s). -----

h. Cuando (i) no contratemos los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado así como el riesgo de muerte de Los Hipotecantes; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantengamos vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolsemos las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estamos obligados. -----

i. Cuando incumplamos la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. -----

j. Cuando incumplamos la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la hipoteca, si es del caso. -----

k. Cuando llegaremos a ser (i) vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro,



República de Colombia

Pag No 37



As011692450



República de Colombia

12/11/2013 10:17:59 AM

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. certificados y documentos del archivo notarial.



lavado de activos, (ii) incluidos en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

l. Cuando se decreta por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizamos a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera El Acreedor.

m. Cuando incumplamos cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de Los Hipotecantes, adquirida individual, conjunta o separadamente.

n. Cuando incurramos en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de Los Hipotecantes, amparadas con la presente hipoteca.

o. Cuando el bien dado en garantía se demerita, deja de ser garantía suficiente por cualquier causa o es gravado, enajenado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a EL BANCO.

NOVENO. Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de Los Hipotecantes cualquier obligación pendiente de pago.

DÉCIMO. Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMO PRIMERO. Que Los Hipotecantes aceptan desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de Los Hipotecantes amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en



NOTARIA

CINQUEMILES
PB BUNIA D.C.

11/2013

10175470204808

Escritura S.A. 10.10.2013

relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado y la vida de Los Hipotecantes.

DÉCIMO SEGUNDO: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y Los Hipotecantes haya cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

DÉCIMO TERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con Los Hipotecantes a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éstos ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de Los Hipotecantes. En desarrollo de lo anterior Los Hipotecantes reconocen expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con Los Hipotecantes o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DÉCIMO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a Los Hipotecantes sea cedido a otra entidad financiera a petición de Los Hipotecantes, El Acreedor autorizará la cesión del crédito y esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez Los Hipotecantes cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DÉCIMO QUINTO: Declaramos que tenemos pleno conocimiento de la facultad de



República de Colombia

Pag No 39



Aa011692451

constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, el Acreedor nos 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 nuestro cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente. **EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA**, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.621.703 expedida en Bogotá y manifiesto:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial de BANCOLOMBIA S. A. NIT. 890.903.938-8. (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial conferido por la Doctora **LEDA MARIA MALAGON RESTREPO**, para el efecto, mediante Escritura pública Número tres mil ochocientos setenta y dos (3.872) del 8 de Julio de 2011 otorgada en la Notaria 29 de Medellín documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

NOTA: Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución 088 del 08 de enero de 2014 proferida por el Ministerio de Justicia y del Derecho, se agrega a este instrumento la carta de crédito de fecha cuatro (04) de febrero de dos mil catorce (2014) otorgada por el BANCOLOMBIA S.A. por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SESENTA Y DOS PESOS (\$35.467.062.00) MONEDA CORRIENTE.

QUINTA PARTE

CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

POR BANCOLOMBIA S.A.

Compareció **EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA**, mayor de edad, identificado(a)

Apel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene risto para el usuario

República de Colombia

12-11-2013 10:17:40 E/C/S/00019



CA015670006

NOTARIA

CINCUENTA Y CINCO

DE BOGOTÁ D.C.

Código de Notaría 29 de Medellín

Código de Notaría 29 de Medellín

con la cédula de ciudadanía número 79.621.703, expedida en Bogotá, cuyo domicilio es la ciudad de Bogotá, quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial de BANCOLOMBIA S. A. NIT. 890.903.938-8 (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial conferido por la Doctora **LEDA MARIA MALAGON RESTREPO**, para el efecto, mediante Escritura pública Número tres mil ochocientos setenta y dos (3.872) del 8 de Julio de 2011, otorgada en la Notaria 29 de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento y manifestó: -----

PRIMERO. Que mediante esta misma Escritura Pública **LIBERA PARCIALMENTE** los siguientes inmuebles, objeto de la compraventa que anteceden: -----

APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS DOS (402), DEL INTERIOR NÚMERO SIETE (7), la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11-PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SÉPTIMA A (7A) NÚMERO CUATRO - VEINTE (4 - 20) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA), identificado(a) con el Folio de Matricula Inmobiliaria número: 50S-40645942. -----

cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la **HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION** constituida por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700 - 6 a favor del **BANCOLOMBIA S.A.**, mediante Escritura Pública número **Cuatro mil trescientos doce (4312)** del tres (03) de Julio de dos mil tres (2013) otorgada en la Notaria **Cincuenta y Tres (53) del círculo de Bogotá, D.C.**, debidamente registrada en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio(s) de matricula inmobiliaria en mayor extensión No(s) **50S-40642609** y sus derivados. -----

SEGUNDO. Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de la prorrata de: **UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$1.971.154 .00) MONEDA CORRIENTE** -----

TERCERO.- Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora



República de Colombia

02/11/2013 101737CTUACQUA2ED



Diegenel. Holmhol stant uno am pulkum. He cupies dr. varffunden pühlschap. rechtlichades y dopfentliches der. zeyhens nothal.

hipotecaria y, a favor del BANCOLOMBIA S.A., la hipoteca en mayor extensión y, demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA EN E-MAIL POR
LOS INTERESADOS

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. _____

2. Las declaraciones consignadas en instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.

3.- El Notario no puede dar fe sobre la voluntad real de los comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los comparecientes y beneficiarios en la forma como quedo redactado: ---

4.- Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones de las otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

5.- Serán responsables civil, penal y fiscalmente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

6. Solo solicitaran correcciones, aclaraciones, o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. _____

Política de Privacidad: Los otorgantes expresamente declaran que NO autorizan la divulgación, ni la comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaria Cincuenta y tres (53) de Bogotá, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo con lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por medio de apoderado soliciten por escrito conforme a la Ley.

Advertencia Notarial: A los otorgantes se les advirtió que una vez firmado este instrumento la Notaria no asumirá correcciones o modificaciones si no en la forma y

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

141720BASTHMECA2

Ergebnis:

NOTARIA

CINCINNATI

100

Confidential Source **NY 2000001340**

casos previstos por la Ley, siendo esto solo responsabilidad de las otorgantes.-----

Además el Notario les advierte a LOS COMPARECIENTES que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública declaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES.-----

DE LA COMPARECENCIA: Los ciudadanos declaran bajo la gravedad del juramento que su presencia física y jurídica, así como las manifestaciones en las diferentes cláusulas de este instrumento, obedecen a la autonomía de su voluntad y que no se ha ejercido sobre ellos dolo, fuerza física o psicológica, que los datos consignados en la comparecencia del presente instrumento como los son sus nombres y apellidos, la titularidad del documento de identificación exhibido, así como su estado civil corresponden a su actual realidad jurídica, los cuales han sido confirmados de viva voz a los funcionarios Notariales y transcritos de su puño y letra al momento de plasmar su firma en señal de aceptación del presente acto notarial, hechos que dejan plenamente establecida su asistencia en este Despacho Notarial.-----

DE LA CAPACIDAD. Los comparecientes manifiestan que son plenamente capaces para contratar y obligarse, que no tienen ningún tipo de impedimento legal que vicié de nulidad las declaraciones que dentro del acto o negocio jurídico se han consignado. Que gozan de forma absoluta del ejercicio de sus Derechos y que las declaraciones redactadas en este instrumento son su real voluntad y de esta forma buscan la eficacia jurídica del acto o negocio otorgado. Que sus condiciones mentales e intelectuales son las idóneas y en razón a ello han conllevado al Notario a través de un juicio de valores, a determinar su capacidad para comparecer. Que han entendido el clausulado que conforma la presente escritura pública y que la aprueban en su totalidad.-----

DEL OBJETO LICITO: Los comparecientes manifiestan que el objeto del presente negocio o acto jurídico se encuentra enmarcado dentro de las normas legales vigentes, que no contraviene la Ley, que los bienes, cosas y derechos que se comprometen en esta transacción jurídica, están dentro del mercado comercial y de la vida jurídica y están sujetos al principio de la oferta y la demanda por no existir sobre los mismos anotaciones o decisiones que prohiban su enajenación o gravamen, embargo o medidas cautelares vigentes.-----



República de Colombia

Pag No 43



AA011692453

DE LA CAUSA LICITA: Los intervinientes en este instrumento expresan al Notario que las motivaciones que los ha llevado a perfeccionar este acto jurídico son reales y lícitas y no contravienen la Ley, las buenas costumbres y el orden público.

DE LOS RECURSOS: Manifiestan los comparecientes que para efectos de las Leyes 333 de 1996, 365 de 1997 y 793 de 2000, los dineros que componen la cuantía del acto o negocio jurídico contenido en la presente escritura pública son recursos que provienen de la práctica de actividades lícitas.

DE LA IDENTIFICACION BIOMETRICA: Los comparecientes manifiestan que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son los idóneos para establecer los atributos de su personalidad, como los son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita al Notario presumir la originalidad, validez y autenticidad del documento de identidad. En caso que el compareciente presente para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad de juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de las contraseñas de expedición de cédula de ciudadanía por primera vez, o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no pueden ser sometidas al control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida para ello (Registraduría, Consulado, DAS, embajadas, etc) y que no ha sido adulterada o modificada dolosamente.

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 10 DE 2004

PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS DE LOS INMUEBLES

El Notario ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre si, y de conformidad con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y para el caso la ciudad de Bogotá D.C., en desarrollo de los

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

República de Colombia



NOTARIA
CINQUECENTOS
DE BOGOTÁ D.C.

10.17.2006007.453

11/2013

© 2013 S. 2. 10.17.2006007.453

Acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, así lo declaran expresamente ante el Notario y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a los compradores de vivienda sobre la conveniencia de que el (los) vendedor(es) declare(n) la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. (Prestación del servicio notarial – instrucción administrativa No 10 de abril de 2004 Superintendencia de Notariado y Registro). —

CLAUSULA DE CONOCIMIENTO

El notario en ejercicio del control de legalidad le asiste advertir a las partes intervinientes en el negocio jurídico de la importancia de verificar previamente la identidad, condiciones legales de los otorgantes. Las partes así lo han constatado y se reconocen como contratantes por previo, anterior y personal conocimiento. —

La identidad de cada uno de las partes contratantes ha sido comprobada basándose en la autenticidad y veracidad de sus documentos de identificación, exonerando por lo tanto al Notario y sus funcionarios de toda responsabilidad ante una eventual suplantación de identidad, dado que el Notario ha tomado igualmente medidas de seguridad como el registro en el sistema Biométrico en el que se consigna electrónicamente la imagen fotográfica y la huella digital de los comparecientes, así como la digitalización del instrumento. —

ESTE ES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA CONFIANZA. —

NOTA: El suscrito Notario, en aplicación del principio de colaboración entre entidades públicas, ha advertido y explicado a los otorgantes del presente instrumento, basado en la Circular No. 20 de febrero 21 de 2008, emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, y conforme a lo previsto por la Ley (Dto 066 de 1.967, Dto 100 de 2.004 y Dto 271 de 2.007), al igual que las instrucciones de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., sobre la inspección y vigilancia de desarrollos urbanísticos ilegales, así como personas naturales y jurídicas que adelanten actividades de anuncio, captación



República de Colombia

2/11/2013 10:17 AM

[illegible]

2049626006

de recursos y enajenación de inmuebles. Las partes otorgantes de esta escritura pública, recibidas las asesorías jurídicas y la advertencia del Notario y de los funcionarios notariales expresan y manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de este negocio jurídico no forma parte de un desarrollo urbanístico ilegal, ni está afectado por fenómenos de riesgo, por remoción en masa, afectación por inundación, afectación por estructura ecológica principal o presenta indicios de enajenación ilegal y que el inmueble no está en área catalogada como polígono de monitoreo por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, y que se ha cumplido plenamente los requisitos legales, permisos y autorizaciones de loteo, urbanización, anuncio y enajenación de bienes inmueble destinados a vivienda.

ESTÉES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS, EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA CONFIANZA.

NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

NO SE INDAGA A LA VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.

El Notario indagó a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales, y este(os) último(s) manifestó(aron) bajo la gravedad del juramento:

Que su estado civil es: **Casado(a) con sociedad conyugal vigente.**

Que **NO** posee otro inmueble sometido a afectación a vivienda familiar

Que estando presente el(la) señor(a): **ANDRES PEREZ PINILLA** mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número expedida en **80.215.840 Bogotá D.C.**, en condición de cónyuge de el(la) comprador(a) manifestaron:

Que de conformidad con la Ley 258 de 1996 de común acuerdo **NO CONSTITUYEN**
AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR sobre el inmueble objeto de esta venta. _____

El Notario indago al(a los) HIPOTECANTE(S) previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: _____

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

NOTARIA

CINCINNATI

Gradnina S.A.

10

CONFIDENTIAL

- Que su estado civil es: Casado(a) con sociedad conyugal vigente.
- Que el inmueble objeto de este instrumento público NO está afectado a Vivienda Familiar.

No obstante el Notario advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato.

Art. 34 C.N., Ley 190 de 1995, Ley 333 de 1996 y Ley 365 de 1997. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el inmueble contenido en este instrumento, fueron adquirido por medios y actividades lícitas.

LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN.

Secretaría de Hacienda
Dirección de Impuestos Municipales

PAZ Y SALVO

Numero 2014022239

EL SUSCRITO TESORERO DEL MUNICIPIO DE SOACHA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que en el Catastro de este Municipio aparece inscrito el siguiente predio, con el avalúo y propietario(s) que se indica(n) más adelante.

Que el predio se encuentra a PAZ Y SALVO POR IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el 31 de Diciembre de 2014.

CEDULA CATASTRAL	NOMBRE O DIRECCION			
010104870004000	I.O.A			
AVALUO CATASTRAL	AREA DE TERRENO	CONSTRUCCIONES	VIGENCIA	SECTOR
6.619.281.000.00	171052	0	31 de Diciembre de 2014	01

PROPIETARIO(S) _____ **IDENTIFICACION** _____
FIDUCIARIA-DAVIVIENDA-S.A. _____ 830053700-8

El presente certificado se expide el 07 de febrero de 2014 para Paz y Salvo Municipal.
Hay firmas MAYCON YESID PERALTA R.-Tesorero Municipal.



NOTA: Original protocolizado en la Escritura Pública número cuatrocientos ochenta y cuatro (484) de fecha diez (10) de febrero de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaría Cincuenta y Tres (53) del círculo de Bogotá, D.C.

DIRECCION DE EQUIPAMIENTO Y VALORIZACION

CIRCULAR

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA, VALORIZACION Y SERVICIOS PUBLICOS

Se permite informar a todos las Notarias y Entidades que requieran el PAZ Y SALVO por concepto de la CONTRIBUCION POR VALORIZACION, que a partir de la fecha se suspende la emisión de Certificados de Valorización de los predios en el Municipio de Soacha.

Lo anterior teniendo en cuenta el Decreto 657 del 29 de agosto de 2006, en especial en el Artículo 5° en donde determina: "Suspender la emisión de Certificados de Valorización de los predios ubicados en el Municipio de Soacha"..... ()

Así mismo una vez se implemente dicho cobro, la Dirección de Equipamiento y Valorización informará a las Notarias y Entidades para exigencia en los trámites que lo requieran.

Dado en Soacha, 10 FEB 2014.

Firma JENNY PATRICIA GOMEZ ESTUPIÑAN Directora de Equipamiento y Valorización-Secretaria Infraestructura, Valorización y Servicios Públicos.

ADVERTENCIA NOTARIAL

Nota 1: El Notario advierte a los otorgantes sobre la Inscripción de la escritura de venta en el término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Ley 223 de 1995 Art. 231.)

Nota 2: El notario advierte a los otorgantes que el contrato de Hipoteca y Constitución de Patrimonio de Familia, deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha del otorgamiento de la presente escritura. De no hacerlo en el término indicado, se deberá otorgar una nueva escritura (Art. 32 Dcto. 1250 de 1970.

Nota 3: Los datos personales aquí aportados, forman parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaría, serán tratados y protegidos según la ley

República de Colombia

12/11/2012 16:17:46

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA095626005



NOTARIA

16:17:46 02/28/2014

11-2013

CINQUENOVENOVES DE BOGOTÁ D.C.

Cadencia La

Cadencia La



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO (2º) CIVIL MUNICIPAL SOACHA - CUNDINAMARCA

CARRERA 4 No. 38 - 66 PISO 4º Telefono 3174309473
Email: j02cmpalsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co

ACTA DE ASISTENCIA

FECHA: 4 DE AGOSTO DE 2022

Diligencia de secuestro del bien inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria N° 051-157250 ubicado en la direccion CARRERA 7A N° 4-20 APARTAMENTO 402 INTERIOR 7 CONJUNTO

RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 11 del Municipio de Soacha Cundinamarca.

Referencia del proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO N° 2021-143 de Bancolombia S.A. contra Xiomara Alejandra Vergara Gaviria

Partes que comparecen a la diligencia:

NOMBRE	CALIDAD EN LA QUE ACTUA	CEDULA Y/O TARJETA PROFESIONAL N°	DIRECCION	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO	FIRMA
Dora C. Dotor	Abogada	39762255-103178	Av. America 46-4	312-4820670	greco.200407	[Firma]
Orlando Roman	Cerrajero	1026268502	Calle 22# 13A-25	3202646419		[Firma]
Nelsy Camacho	Sevastre	51 952333	V. 6880-739	3123588172	necano@hotmail.com	[Firma]

Se incorpora la anterior diligencia en un archivo digital.

Diligencia Efectiva: SI ☒ NO ☐ SUSPENDIDA ☐ NUEVA FECHA

Secuestre designado: Auxiliares de la notaria s/s

Fijacion de gastos al secuestre por su asistencia al la diligencia: SI ☒ NO ☐ VALOR: \$ 330.000

Gastos al secuestres pago en el momento: SI ☐ NO ☒ CUENTA DE COBRO SI ☐ Cuenta de cobro presentada en: Aecsa OTRO

RAFAEL NÚÑEZ ARIAS

EL JUEZ

LEONARDO ANDRÉS BELTRÁN

El secretario ad-hoc

Señor Juez,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

Yo MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.803.347 de Bogotá, de profesión Contador Público, egresado y titulado en la Universidad Antonio Nariño, en el año 2.003, con tarjeta profesional 121161-T expedida por la Junta Central de Contadores, con posgrado como especialista en avalúos de la Universidad Distrital Jorge Tadeo Lozano, en el año 2018; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-79803347 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos
Categoría 2 - Inmuebles Rurales
Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6, mi correo electrónico es miguel francoavalúos@gmail.com, y mi teléfono de contacto es 3204126998.

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, NO he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del

Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) *Que no me encuentro incurso en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Contador público y Perito Avaluador.

ESTUDIOS REALIZADOS:

<u>Educación Continua:</u>	Avalúos de Bienes, Básico e Intermedio Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá 2.004
<u>Profesional:</u>	Contaduría Pública Universidad Antonio Nariño 2.003
<u>Especialización:</u>	Especialización en Avalúos Universidad Distrital Francisco José de Caldas 2.018

Atentamente,

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6
Celular: 3204126998
Correo electrónico: miguel francoavaluos@gmail.com

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO

FECHA DE NACIMIENTO: 22 DE DICIEMBRE DE 1.976
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CC. 79.803.347 DE BTA
DIRECCIÓN: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 16
SOACHA - CUNDINAMARCA
TELÉFONO: 320 412 69 98

PERFIL PROFESIONAL:

- Consultor en avalúos con alta experiencia en la actividad inmobiliaria, específicamente en la valoración de bienes inmuebles (urbanos, rurales y especiales), me he desempeñado en las actividades relacionadas con los Departamentos de Avalúos, asignado a diferentes cargos de responsabilidad a nombre propio o en representación de firmas empresariales, que han sido contratadas para la realización de diferentes trabajos valuatorios, bien sea con destino a las áreas de contabilidad, para respaldo o garantía hipotecaria o para punto de partida en negociación inmobiliaria. Estos trabajos se han realizado tanto al sector público como al sector privado, los cargos han variado dependiendo de la labor realizada, dentro de las que se destacan funciones diferentes como la Coordinación de proyectos, Visitador de Campo, la Elaboración, Revisión y Control de Calidad de Informes; Presupuestos y Avances de Obra, Estudios de Mercado; Soporte y acompañamiento en diferentes proyectos valuatorios de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- He sido auxiliar profesional en la valoración de maquinaria y equipo; Valoración de muebles, enseres y maquinaria de menor escala.
- Actualmente me desempeño también como Docente en programas de Avalúos de bienes inmuebles.
- Profesional como Contador Público.

De manera conjunta a nivel personal y empresarial, he realizado la valoración de un gran número de inmuebles de diferentes tipos y con destino a diferentes clientes representativos, dentro de los que se destacan:

Importantes entidades del sector público (Alcaldía local de San Cristóbal, Alcaldía local de Rafael Uribe Uribe).

Entidades Financieras (Davivienda, Fincomercio, Granahorrar).

Privadas y empresariales (Telecom, Grupo Éxito, Telefónica Colombia, Emcali, Electricaribe, Fundación Santa fe, Universidad Jorge Tadeo Lozano, Hogares Aldeas Infantiles, Falabella, Sodimac, Carrocerías El Sol, Hoteles Royal, Aguas De Pereira, Gasco, Gecolsa, Caterpillar, entre otros).

ESTUDIOS REALIZADOS:

POSGRADO - ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS"
BOGOTÁ D.C.
2.018

EDUCACIÓN CONTINUA - AVALÚOS DE BIENES (BÁSICO E INTERMEDIO)

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ
BOGOTÁ D.C.
2.004

ESTUDIOS UNIVERSITARIOS – CON TÍTULO PROFESIONAL

CONTADURÍA PÚBLICA
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO
BOGOTÁ D.C.
2.003

ASIGNACIONES LABORALES:

EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	FIT - EDUCACION SUPERIOR INTERAMERICANA ASESOR PEDAGÓGICO – DOCENTE EN AVALÚOS COORDINACION PROGRAMA DE AVALÚOS URBANOS Y RURALES 704 07 60 / 300 20 46 FEBRERO DE 2017 / ACTUALIDAD SEGÚN PROGRAMACIÓN.
EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	F&D INMOBILIARIA S.A.S PROFESIONAL EN AVALÚOS EXTERNO CLAUDIA DIAZ 317 380 12 68 MARZO DE 2014 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS.
EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA. AVALUADOR EXTERNO JUAN PABLO VILLAREAL 634 05 55 / 300 2689980 SEPTIEMBRE 2009 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS
EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	SANIN AVALUOS S.A.S. PROFESIONAL AVALUADOR INDEPENDIENTE ANDRES SANIN 658 25 51 SEPTIEMBRE 2010 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS
EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA. COORDINADOR NACIONAL DE INMUEBLES JUAN PABLO VILLAREAL 634 05 55 / 300 2689980 SEPTIEMBRE 2014 / FEBRERO 2015
EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	UNION TEMPORAL PWC-ADVANCE A-CIATEL. AVALUADOR EXTERNO JUAN VILLAREAL 320 3335803 SEPTIEMBRE 2008 / MARZO 2009
EMPRESA CARGO JEFE INMEDIATO TELÉFONO FECHA	:	SERGIO POMBO E HIJOS LTDA PROFESIONAL AVALUADOR FRANCISCO POMBO 255 26 13 / 255 45 45 JULIO 2.003 / AGOSTO 2.009

RECOMENDACIONES PERSONALES:

JUBER EDUARDO PARRA

ARQUITECTO

TEL: 310 329 74 46

MARCELA DIAZ MUÑOZ

ADMINISTRADORA DE EMPRESAS

TEL.: 317 380 12 68

ALBERTO FRANCO

CONTADOR PÚBLICO - ABOGADO

TELS.: 300 2018915



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO

C.C. 79.803.347 BTA.

RAA - Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-79803347

E-mail.: miguel francoavaluos@gmail.com

Tel: 320 412 69 98



LA UNIVERSIDAD DISTRICTAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avaluos

A

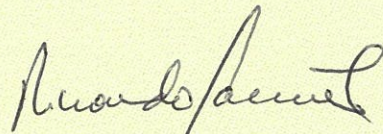
Miguel Angel Franco Polanco

Con C. C. No. 79803347 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

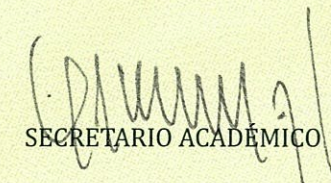
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 14 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2018


RECTOR


SECRETARIO GENERAL


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO ACADÉMICO

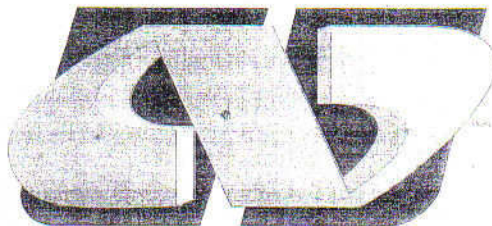
No. **39578**

Registro No. FI. 21878 Folio No. 144 Libro No. 19

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
Y EN SU NOMBRE, LA

UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

CON PERSONERIA JURIDICA 4571 DE 1977



CONFIERE EL TITULO DE CONTADOR PUBLICO

A

Miguel Angel Franco Holanco

C.C. No. 79.803.347 de Santafé de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.
EN TESTIMONIO DE ELLO SE OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., A LOS 30 DIAS DEL MES X DE 2003

Mary Faura de Wsade

RECTOR

Francisco B

VICE RECTOR ACADEMICO

Luzmila E

DECANO DE LA FACULTAD

Secretario General

SECRETARIO GENERAL

REGISTRADO AL FOLIO 629-16 DEL LIBRO DE DIPLOMAS 13

BOGOTA, D.C. 31 DE X DE 2003

ELABORO D.S.

No. 23459

Republica de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO


121161-T


MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
C.C. 79803347

RESOLUCION INSCRIPCION 217
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

FECHA 2006/08/2

ANEXO A HOJA DE VIDA - SIN VÍNCULO LABORAL O COMERCIAL

PRESIDENTE 
LUZ MYRIAM DÍAZ MUÑOZ 131253





ANEXO A HOJA DE VIDA - SIN VÍNCULO LABORAL O COMERCIAL

FIRMA DEL TITULAR 41607

Esta tarjeta es el unico documento que lo acredita como
CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en
la Ley 43 de 1990.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla
al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de
Contadores:



Bogotá, 24 de septiembre de 2.021

Señores

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

E.S.D.

En respuesta a su solicitud, envío listado de algunos avalúos realizados en el presente año, han sido solicitados directamente a mi nombre y para diversos fines.

	FECHA DE AVALÚO	DIRECCION DEL INMUEBLE	NOMBRE DEL SOLICITANTE	NUMERO DE CEDULA	No. TELEFONICO
1	2021-09	KR 74 BIS 64F 21	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
2	2021-09	KR 111C 69D 30 CS 72	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
3	2021-08	CL 83A 114 90 IN 4	WILMER AVENDAÑO	79.894.953	3125501811
4	2021-08	CL 127B 71A 90 TO 3 AP 507	SANDRA HERNANDEZ / FRANCISCO RODRIGUEZ	79.589.561	3005098245
5	2021-08	CL 49 SUR 77R 19 AP 201	ALFONSO MORENO	16.531	3142134235
6	2021-06	KR 90 82A 20 AP 203	MAURICIO MURILLO	19.328.608	3102432364
7	2021-05	KR 3 49 D 19 SUR	LUZ AGUIRRE	23.943.242	3133245996
8	2021-05	LOTE AGUAS CALIENTES - UNE CUNDINAMARCA	CESAR DIAZ	19.305.175	3176550326
9	2021-03	KR 56 16 50 SUR IN 5 AP 512	DAGOBERTO SANCHEZ	11.520.541	3108834689

Igualmente he realizado una gran cantidad de avalúos de inmuebles con destino a los clientes que poseen firmas empresariales de terceros, los cuales me encomiendan la labor.

	EMPRESA	NIT	NOMBRE DE CONTACTO	No. TELEFONICO	PARA LOS CLIENTES	FECHA
1	FYD INMOBILIARIA S.A.S.	900.704.573-5	CLAUDIA DIAZ	3173801268	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SENA/FINCOMERCIO	DESDE 2014/03
2	SANIN AVALUOS S.A.S	900.440.427-3	ANDRES SANIN	3165260192	BANCO DAVIVIENDA / CIENCUADRAS	DESDE 2010/09
3	SERGIO POMBO E HIJOS LTDA	830.017.668-5	FRANCISCO POMBO	2554545	BANCO GRANAHOORR / BANCAFE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	DE 2003-07 A 2009/08

Quedando atento a cualquier aclaración,

Atentamente,



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO

C.C. 79.803.347 Perito Avaluador

Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6

Celular: 3204126998

Correo electrónico: miguel francoavaluos@gmail.com