



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano****AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_1813168**

<b>Fecha del avalúo</b>	21/06/2023	<b>Fecha de visita</b>	14/06/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54		
<b>Barrio</b>	Estoril		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	PASADENA 64 S.A.S./PASADENA 54 SAS		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	FUND. PARA EL DESARROLLO AGRICOLA SOCIAL Y TECNOLOGICO		
<b>Nit/CC</b>	830093333		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 21/06/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **PASADENA 64 S.A.S./PASADENA 54 SAS** ubicado en la CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54 Estoril, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$2,587,215,046.69 pesos m/cte (Dos mil quinientos ochenta y sietemillones doscientos quince mil cuarenta y seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

#### LOTE 50N-152671

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE 50N-152671	255.60	M2	\$3,357,635.00	65.06%	\$858,211,506.00
Area Construida	PISO 1	165.04	M2	\$1,545,000.00	19.33%	\$254,986,800.00
Area Construida	PISO 2	121.68	M2	\$1,545,000.00	14.25%	\$187,995,600.00
Area Construida	PATIO	23.06	M2	\$779,624.00	1.36%	\$17,978,129.44
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,319,172,035.44</b>

Valor en letras

Mil trescientos diecinueve millones ciento setenta y dos mil treinta y cinco Pesos Colombianos

#### LOTE 50N-369893

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE 50N-369893	255.59	M2	\$3,357,635.00	67.68%	\$858,177,929.65
Area Construida	PISO 1	143.59	M2	\$1,545,000.00	17.50%	\$221,846,550.00
Area Construida	PISO 2	112.41	M2	\$1,545,000.00	13.70%	\$173,673,450.00
Area Construida	TERRAZA	18.40	M2	\$779,624.00	1.13%	\$14,345,081.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,268,043,011.25</b>

Valor en letras

Mil doscientos sesentay ocho millones cuarenta y tres mil once Pesos Colombianos

**Valor comercial total:** \$2,587,215,046.69

**Valor en letras:** Dos mil quinientos ochenta y siete millones doscientos quince mil cuarenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-30050594  
C.C: 30050594

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228  
C.C: 60394693  
Visador

#### VALORES/TIPO DE AREA.

#### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	10,122,125	0	Valor del avalúo en UVR	4,176,245.45

Proporcional	1,716,389,435	870,825,611	Valor asegurable	870,825,611
% valor proporcional	66.3411971746 8588	33.6588028253 14	Tiempo esperado comercialización	15
<b>Observación</b>	Los inmuebles se encuentran ubicados en CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54, cuentan con servicios públicos.			
<b>NOTA LIQUIDACIÓN:</b> Se liquida área de terreno registrada en documentos jurídicos, y área construida permitida por normatividad.  Se liquida área construida permitida por norma de 584.18 m <sup>2</sup> , medida visita 634.79 m <sup>2</sup> . Existe una diferencia de 50.61 m <sup>2</sup> la cual tendría un valor de 78.192.450 millones de pesos, el presente informe se podría ajustar si aportan documentos donde legalice la totalidad de la construcción.				

## GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_1 813168	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	FUND. PARA EL DESARROLLO AGRICOLA SOCIAL Y TECNOLOGICO				
Nit/CC	830093333				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	PASADENA 64 S.A.S./PASADENA 54 SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9009912295/90097 43507	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Estoril	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Los inmuebles se encuentran ubicados en CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54, cuentan con servicios públicos. <b>Salvedades:</b> 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

<b>Uso actual</b>	Comercial	<b>Piso inmueble</b>	2	
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	255.60	AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	256
AREA DE TE RRENO 50N-369893	M2	255.59	AREA CONSTRUIDA	M2	276.03

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	255.60	AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	255.60
AREA PISO 1	M2	224.10	AREA PISO 1	M2	165.04
AREA PISO 2	M2	121.68	AREA PISO 2	M2	121.68
AREA DE TE RRENO 50N-369893	M2	255.59	PATIO CUBIERTO	M2	23.06
AREA PISO 1	M2	176.60	AREA DE TE RRENO 50N-369893	M2	255.59
AREA PISO 2	M2	112.41	AREA PISO 1	M2	143.59
			AREA PISO 2	M2	112.41
			TERRAZA CUBIERTA	M2	18.40
ÁREAS POR NORMA		VALOR			

Indice ocupación	N/A	0	
Indice construcción		0	
<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	9
<b>Fondo</b>	28.40	<b>Relación frente fondo</b>	1:3
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias		
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.		

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO 555 DE 2021
<b>Area Del Lote</b>	255.60-255.59
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES, SERVICIOS FINANCIEROS-SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, cooperativas, Casas de cambio
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContruccion</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	3.5
<b>AislamientoPosterior</b>	4
<b>Aislamiento Lateral</b>	0
<b>Altura Permitida</b>	2
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No presenta este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Bajo
<b>Suelos De Proteccion</b>	El predio no se encuentra en suelo protección
<b>Patrimonio</b>	El predio si se encuentra en patrimonio cultural
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
21786	EscrituraDePropiedad	22/11/2016	29	Bogotá D.C.
1245	EscrituraDePropiedad	14/06/2016	52	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50N-152671	14/06/2023	AAA0126HPXS	SB 101A T39 98	casa
50N-369893	14/06/2023	AAA0126HPWW	SB 101A T31 10	casa

### Observación

#### Nro Matrícula: 50N-152671

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN LOTE DE TERRENO QUE CORRESPONDE AL LOTE # 11 DE LA MANZ Y DE LA URB SANTA MARGARITA Y LINDA: NORTE EN 9.00 MTS PARQUE PUBLICO POR EL OCCIDENTE EN 28.40 MTS CON LOS LOTES # 12.13 Y 14 DE LA MISMA MANZ POR EL ORIENTE EN 28.40 MTS CON EL LOTE # 10 DE LA MISMA MANZ. POR EL SUR EN 9.00 MTS CON LA CALLE 101 A DE LA CIUDAD..... ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE 399.37 V.C O SEAN 255.60M.C..... JUNTO CON LA CASA DE 1. PLANTAS EN EL CONSTRUIDA.

#### Nro. Matrícula: 50N-369893

#### LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 013 hipoteca abierta.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS EN LADRILLO Y CUBIERTA CON TEJA, ETERNIT, QUE COSTA EN LA PRIMERA PLANTA DE: GARAJE, SALA COMEDOR BAR,COSINA A GAS PIEZA DE SERVICIO, CUARTO DE PLANCHA, BA/O DE SERVICIO, PATIO BALDOSINADO, JARDIN INTERIOR, BA/O DE EMERGENCIA, LAVADERO Y SERVICIOS,SEGUNDA PLANTA: CUATRO ALCOBAS, HALL, ESTADERO, DOS BA/OS,DOS ESCALERAS EN GRANITO , PAREDES DE LADRILLO, PISOS DE VINISOL MADERA, BALDOSIN Y GRANITO, PLANCHA DE CONCRETO, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE SE ENCUENTRA LEVANTADA, EL CUAL CORRESPONDE AL MARCADO CON EL # 10. DE LA MANZANA "Y" DEL PLANO DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA DE ESTA CIUDAD DE BOGOTA Y EN LA NOMENCLATURA DISTRITAL CON EL # 31-54 DE LA CALLE 101A CON CABIDA DE 255.59 METROS O SEAN 399.37 V. INMUEBLE SITUADO EN LA ZONA DE SUBA EN LA CALLE 101A, MARCADO CON EL 31-54 Y ALINDERADO ASI: POR EL ORIENTE, EN 28.40 MTRS, CON EL LOTE # 9 DE LA MISMA MANZANA. POR EL NORTE, EN 9.00 METROS CON EL PARQUE PUBLICO, POR EL OCCIDENTE: EN 28.40 METROS CON EL LOTE # 11 DE LA MISMA MANZANA, Y POR EL SUR, EN 9.00 METROS CON LA CALLE 101A QUE ES EL FRENTE.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	50N-369893	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

**Observación**

Nro. Matrícula: 50N-369893, el inmueble cuenta con un cupo para parqueadero cubierto, el cual hace parte integral de la casa.  
 Nro. Matrícula: 50N-152671, no cuenta actualmente con garaje disponible para parqueadero.

NOTA: Los antejardines no son cupos de parqueo.

**DEL ENTORNO**

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	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	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	concreto flexible.	

Escolar	Bueno	mas de 500
Comercial	Bueno	100-200

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1963	<b>Edad Inmueble</b>	60 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	0
<b>Baños Sociales</b>	4	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0

Oficina	10	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: , Baño social: 4, Baño privado: 1, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno CASA, calle 102A 47, A 74: Antejardín, Recepción, Oficinas, baños sociales, escaleras, cafetería, patio interno. CASA, calle 102A 47 A 54: Antejardín, Garaje, Recepción, Oficinas, baños sociales, escaleras, terraza, patio interno.				

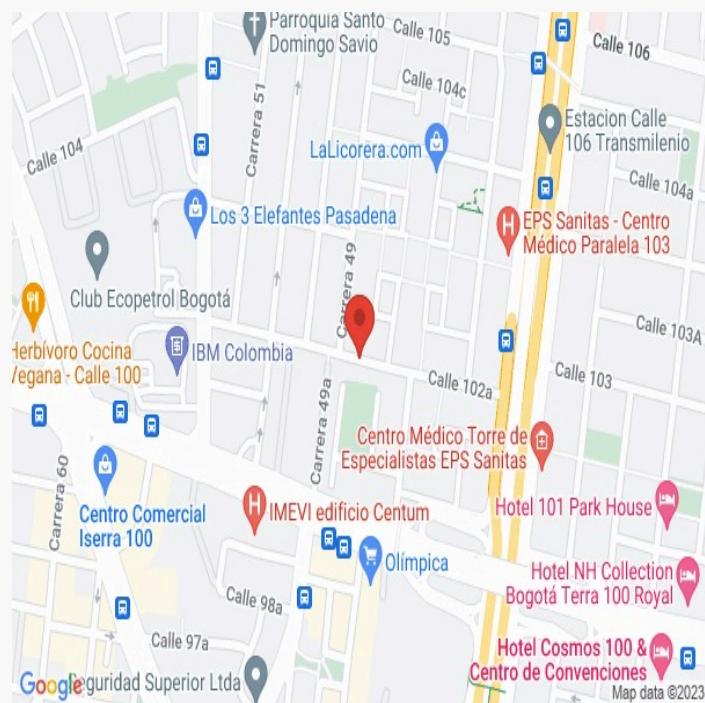
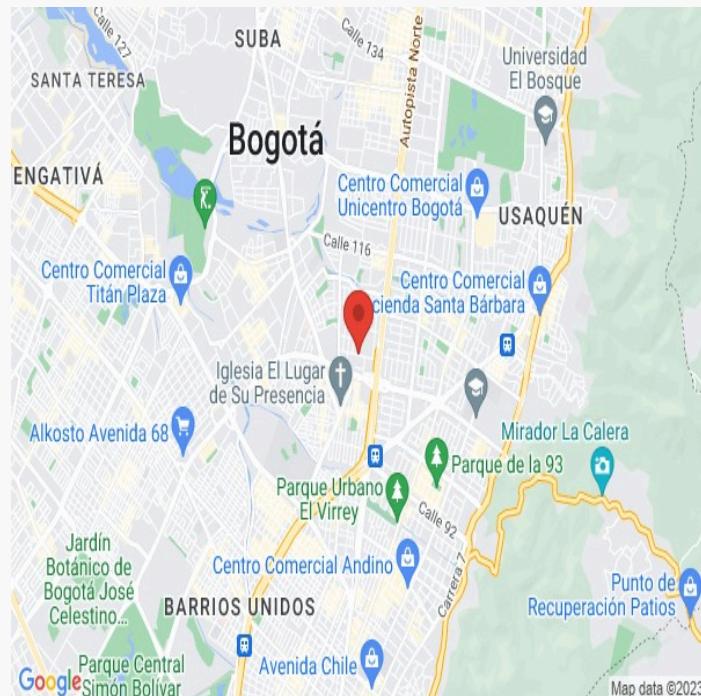
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	PISOS: pisos en cerámica, mármol, madera laminada. MUROS: pintados y pañetados. BAÑOS: pisos y muros enchapados en cerámica, división de ducha en vidrio templado. PUERTAS Y VENTANAS: Puerta principal metálica, puertas interiores en madera, vidrio y aluminio. COCINA- CAFETERÍA: mesón en cemento cubierto en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable. CUBIERTAS: Placa, eternit, tejas plásticas.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54 | Estoril | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.689619511052744  
GEOGRAFICAS : 4° 41' 22.6314''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.05984472352601  
GEOGRAFICAS : 74° 3' 35.4414''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PASADENA	\$1,350,000,000	0.95	\$1,282,500,000	3005668831	248	288	\$1,500,000	\$432,000,000
2	PASADENA	\$2,020,000,000	0.95	\$1,919,000,000	3153472133	384	360	\$1,500,000	\$540,000,000
3	PASADENA	\$1,290,000,000	0.95	\$1,225,500,000	3123266068	245	296	\$1,500,000	\$444,000,000
4	PASADENA	\$1,250,000,000	0.95	\$1,187,500,000	3165279629	243	270	\$1,500,000	\$405,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>255.60</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$850,500,000	\$3,429,435	1.0	1.0	1.00	\$3,429,435
2	\$1,379,000,000	\$3,591,146	1.0	1.0	1.00	\$3,591,146
3	\$781,500,000	\$3,189,796	1.0	1.0	1.00	\$3,189,796
4	\$782,500,000	\$3,220,165	1.0	1.0	1.00	\$3,220,165
					PROMEDIO	\$3,357,635.46
					DESV. STANDAR	\$188,636.05
					COEF. VARIACION	5.62%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$3,357,635.00	AREA	255.60	TOTAL	\$858,211,506.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$858,211,506.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11113\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11113_2archivopdflinks.html)

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/pasadena/bogota/7523975>

4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/pasadena/bogota/7427966>

## REPOSICION

CL 102A 47A 74 piso 1-2

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	286.72
Area construida vendible	286.72
Valor M2 construido	\$2,800,000
Valor reposición M2	\$802,816,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,800,000
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,800,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	45
Edad en % de vida útil	45 %
Fitto y corvin %	44.82 %
Valor reposición depreciado	\$1,545,040
Valor adoptado depreciado	\$1,545,000
<b>Valor total</b>	<b>\$442,982,400</b>

CL 102A 47A 54 PISO 1-2

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	256
Área construida vendible	256
Valor M2 construido	\$2,800,000
Valor reposición M2	\$716,800,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,800,000
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,800,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	45
Edad en % de vida útil	45 %
Fitto y corvin %	44.82 %
Valor reposición depreciado	\$1,545,040
Valor adoptado depreciado	\$1,545,000
<b>Valor total</b>	<b>\$395,520,000</b>

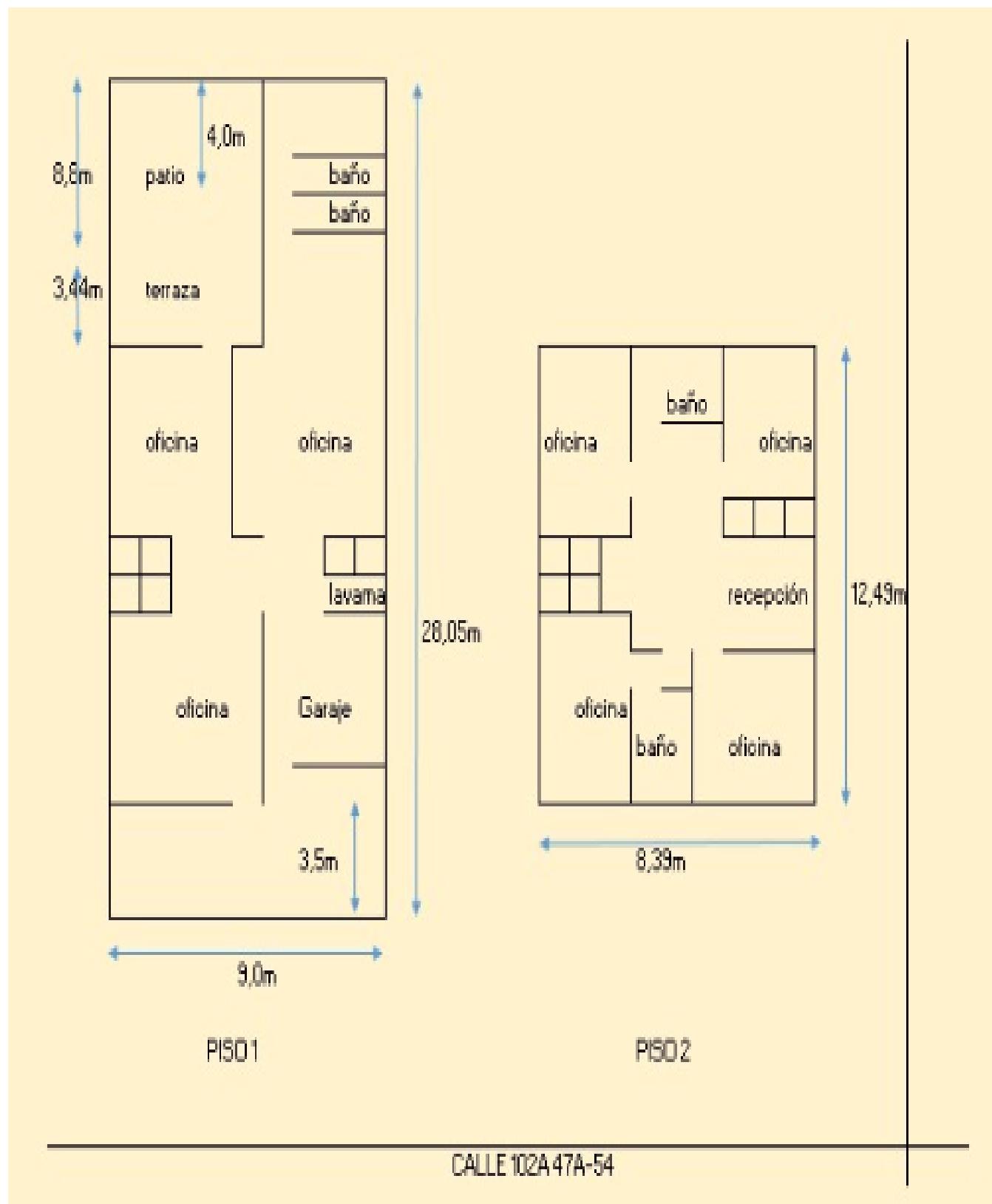
CL 102A 47A 54- CL 102A 47A 54 terrazas de las dos

**Depreciación Fitto y Corvini**

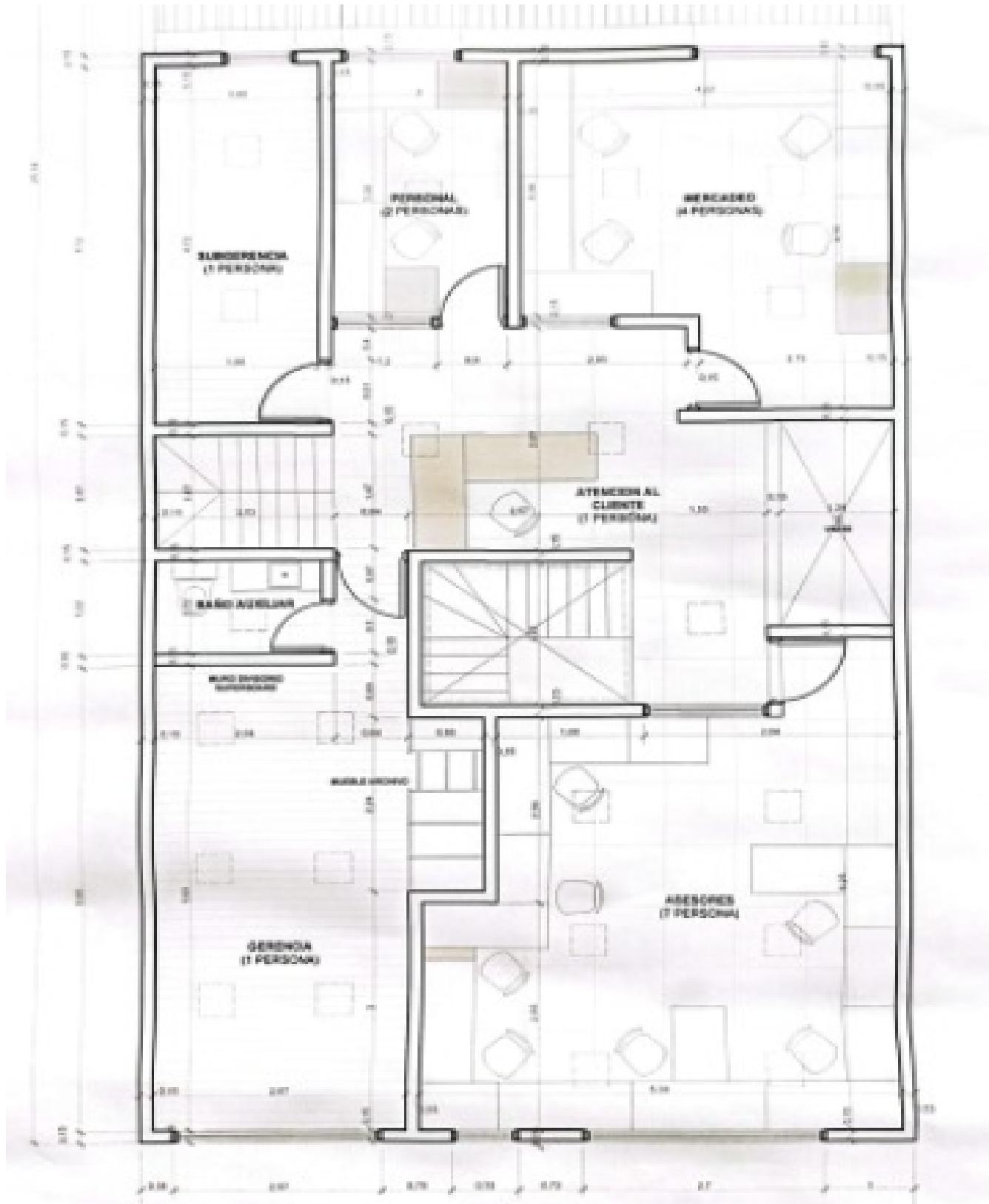
Area construida total	41.46
Area construida vendible	41.46
Valor M2 construido	\$1,523,000
Valor reposición M2	\$63,143,580
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,000
Fuente	CONSTRUADATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,523,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	48.81 %
Valor reposición depreciado	\$779,624
Valor adoptado depreciado	\$779,624
<b>Valor total</b>	<b>\$32,323,211</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

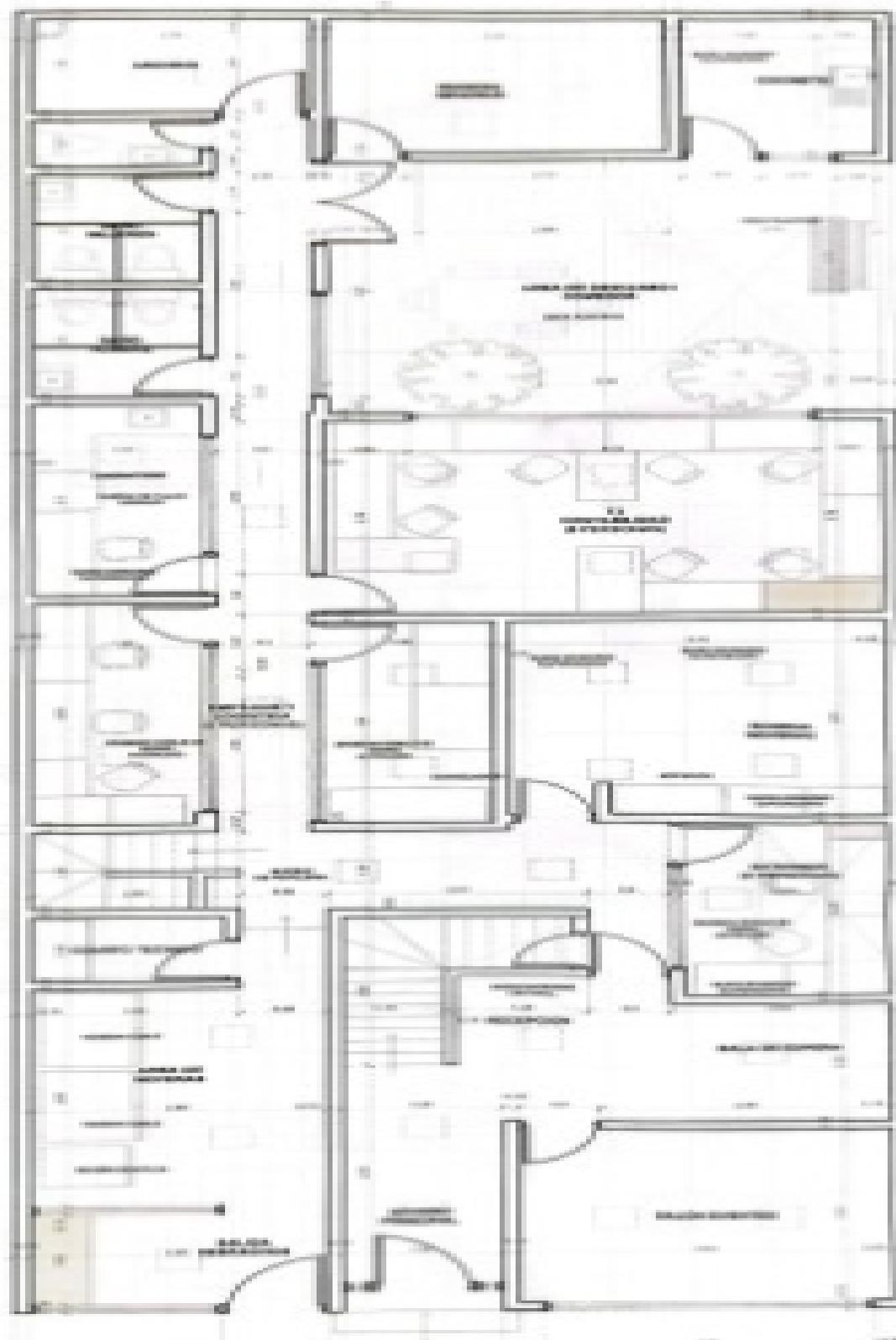
Plano



Plano



Plano



## FOTOS 12

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



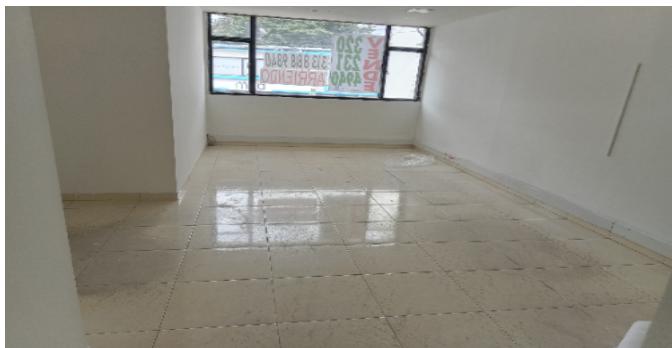
Oficina



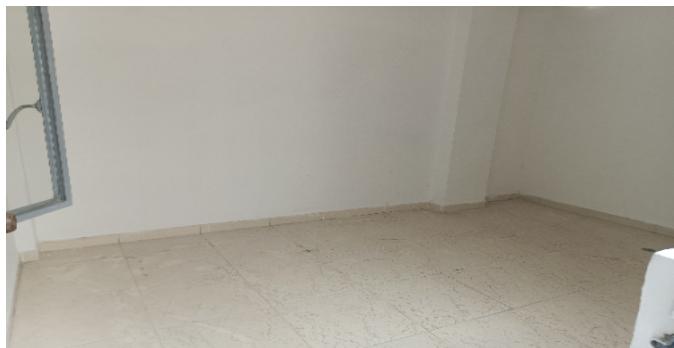
Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 12

Oficina



Oficina



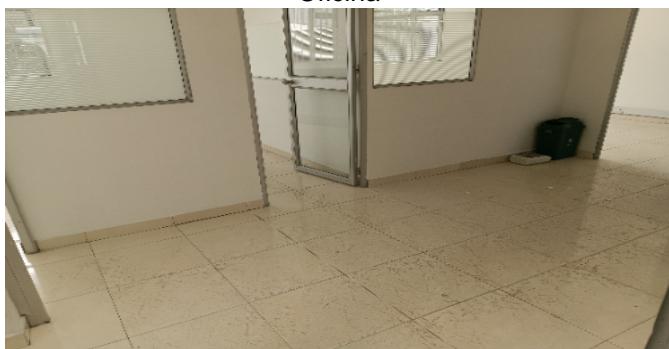
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 12

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



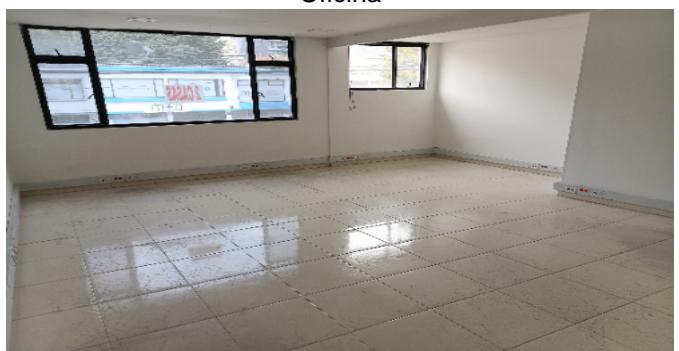
Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 12

Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Cocina



## FOTOS 12



## FOTOS 12

Baño Social 2



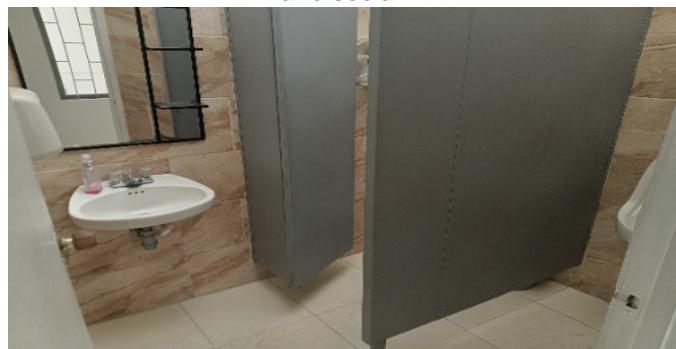
Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FACHADA



## FOTOS 12

NOMENCLATURA



FOTO SELFIE



ANTEJARDIN



PUERTA PRINCIPAL



GARAJE



OFICINAS



ESCALERAS



OFICINA



## FOTOS 12

OFICINA



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



OFICINA



DETALLES DE ACABADOS



OFICINA



## FOTOS 12

OFICINA



ESCALERA



HALL



OFICINA



OFICINA



ESTAR



ESTAR



ESCALERA



## FOTOS 12

OFICINA



BANO SOCIAL



BANO SOCIAL



OFICINA



OFICINA



BANO PRIVADO



BANO PRIVADO



BANO SOCIAL



## FOTOS 12



BANO SOCIAL



CONTADOR DE GAS



CONTADOR DE LUZ



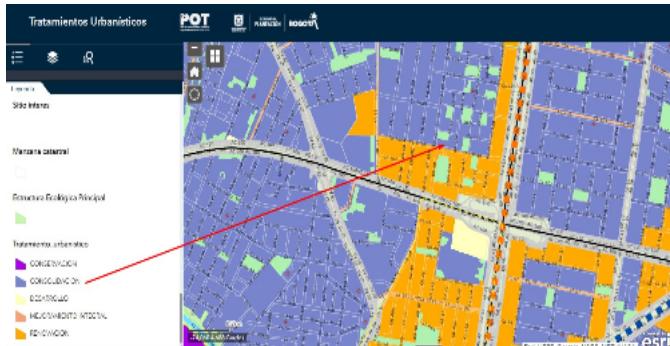
CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE GAS



TRATAMIENTO

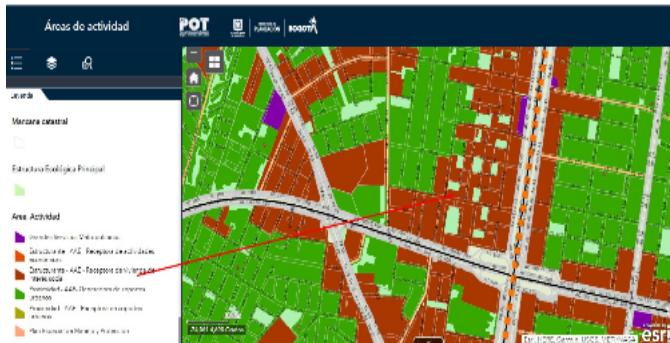


ANTEJARDIN

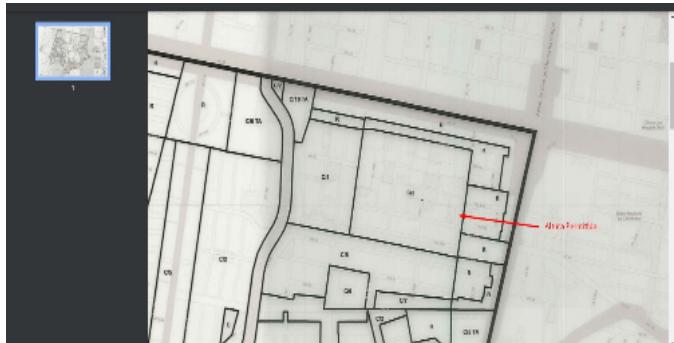


## FOTOS 12

### AREA DE ACTIVIDAD



### ALTURA PERMITIDA



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC\_PRG\_2023\_1813168**



PIN de Validación: ac990a44



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
23 Mayo 2018

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  
06 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ac990a44

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ac990a44



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



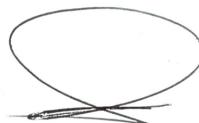
PIN de Validación: ac990a44



#### PIN DE VALIDACIÓN

b30f0aa0

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 trece (13) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614974678089233

Nro Matrícula: 50N-152671

Página 1 TURNO: 2023-307965

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:28 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 18-06-1973 RADICACIÓN: 099130 CON: DOCUMENTO DE: 10-08-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126HPXSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE CORRESPONDE AL LOTE # 11 DE LA MANZ Y DE LA URB SANTA MARGARITA Y LINDA: NORTE EN 9.00 MTS PARQUE PUBLICO POR EL OCCIDENTE EN 28.40 MTS CON LOS LOTES # 12.13 Y 14 DE LA MISMA MANZ POR EL ORIENTE EN 28.40 MTS CON EL LOTE # 10 DE LA MISMA MANZ. POR EL SUR EN 9.00 MTS CON LA CALLE 101 A DE LA CIUDAD..... ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE 399.37 V.C O SEAN 255.60M.C..... JUNTO CON LA CASA DE 1. PLANTAS EN EL CONSTRUIDA.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 102A 47A 64 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 101 A 31-58 LOTE 11 MANZANA Y URB SANTA MARGARITA

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-10-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6652 del 16-09-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$39,453.73

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: CURREA AYA C. URIBE HOLGUIN LTDA

A: GARCIA TRUJILLO BERTHA

CC# 20260583 X

A: MORGAND ANTONIO

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-06-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2091 del 23-05-1967 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$58,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614974678089233

Nro Matrícula: 50N-152671

Página 2 TURNO: 2023-307965

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:28 AM

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

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

DE: GARCIA TRUJILLO BERTHA

CC# 20260583

DE: MORGAN DEWDNEY ANTONIO

A: ROMERO DE BARBON ADELAIDA

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-08-1967 Radicación:**

Doc: DECLARACIONES SN del 1901-01-01 00:00:00 JUZ. 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: ROMERO DE BARBON ADELAIDA

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-1968 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 0203 del 27-01-1968 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$325,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO DE BARBON ADELAIDA

A: APONTE ROSAS CARLOS ALFONSO

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-08-1968 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2848 del 22-07-1968 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

DE: CANENCIO DE APONTE CLEOTILDE

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-08-1968 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2848 del 22-07-1968 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 13 A/OS

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

DE: CAMENCIO DE APONTE CLEOTILDE

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-02-1971 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 6915 del 23-11-1970 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614974678089233

Nro Matrícula: 50N-152671

Página 3 TURNO: 2023-307965

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:28 AM

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

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

A: BERNAL FUENTES ALFREDO

**ANOTACION:** Nro 008 Fecha: 30-08-1973 Radicación: 73062581

Doc: ESCRITURA 3003 del 24-07-1973 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

A: BANCO DEL COMERCIO (SUCURSAL CENTRAL)

**ANOTACION:** Nro 009 Fecha: 31-08-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3003 del 24-07-1973 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

X

A: BERNAL FUENTES ALFREDO

**ANOTACION:** Nro 010 Fecha: 10-12-1974 Radicación: 74090103

Doc: ESCRITURA 5952 del 04-12-1974 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA AMPLIACION

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

X

A: BANCO DEL COMERCIO SUCURSAL CENTRO

**ANOTACION:** Nro 011 Fecha: 16-12-1975 Radicación: 75093444

Doc: ESCRITURA 5181 del 05-12-1975 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA # 3003 Y 5952 ----

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

X

A: BANCO DEL COMERCIO SUCURSAL CENTRAL

**ANOTACION:** Nro 012 Fecha: 12-12-1980 Radicación: 107681

Doc: ESCRITURA 3996 del 17-10-1980 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614974678089233

Nro Matrícula: 50N-152671

Página 4 TURNO: 2023-307965

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:28 AM

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

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

DE: BANCO DEL COMERCIO

A: APONTE ROJAS ALFONSO

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-12-1980 Radicación: 107681**

Doc: ESCRITURA 3996 del 17-10-1980 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DEL COMERCIO

A: APONTE ROJAS ALFONSO

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-12-1980 Radicación: 107681**

Doc: ESCRITURA 3996 del 17-10-1980 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DEL COMERCIO

A: APONTE ROJAS ALFONSO

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-12-1980 Radicación: 107682**

Doc: ESCRITURA 4723 del 01-12-1980 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,110,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611 X

A: KATTAH KATTAH SAID

A: RAMIREZ BERNAL HIDELBRANDO ALBERTO

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-07-1983 Radicación: 83059509**

Doc: ESCRITURA 1781 del 27-05-1983 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

A: APONTE CANENCIO & CIA S. EN C.

NIT# 60513245 X

**ANOTACION: Nro 017 Fecha: 24-08-1984 Radicación: 1984-94454**

Doc: ESCRITURA 2441 del 17-07-1984 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614974678089233

Nro Matrícula: 50N-152671

Página 5 TURNO: 2023-307965

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:28 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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: KATTAH SAID

DE: RAMIREZ BERNAL HIDELBRANDO ALBERTO

A: APONTE ROJAS CARLOS ALFONSO

CC# 150611

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-02-1998 Radicación: 1998-10054

Doc: ESCRITURA 3890 del 15-12-1997 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$64,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: APONTE CANENCIO & CIA S. EN C.

NIT# 60513245

A: APONTE CANENCIO CARLOS ALFONSO

CC# 19145871 X 1/4

A: APONTE CANENCIO DIEGO MAURICIO

CC# 19421146 X 1/4

A: APONTE CANENCIO MALCOM JAVIER

CC# 79143108 X 1/4

A: CANENCIO DE APONTE CLOTILDE

CC# 20098148 X 1/4

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 26-04-2010 Radicación: 2010-34952

Doc: ESCRITURA 2071 del 16-04-2010 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVVENTA: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: APONTE CANENCIO CARLOS ALFONSO

CC# 19145871

DE: APONTE CANENCIO DIEGO MAURICIO

CC# 19421146

DE: APONTE CANENCIO MALCOM JAVIER

CC# 79143108

DE: CANENCIO DE APONTE CLOTILDE

CC# 20098148

A: BONNA LEON EDDWIN ARBEY

CC# 86047194 X

A: GARCES BONA WILSON LEONEL

CC# 17587789 X

A: RODRIGUEZ ZAMBRANO ALVARO

CC# 17587304 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-04-2010 Radicación: 2010-34952

Doc: ESCRITURA 2071 del 16-04-2010 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BONNA LEON EDDWIN ARBEY

CC# 86047194 X

DE: GARCES BONA WILSON LEONEL

CC# 17587789 X

DE: RODRIGUEZ ZAMBRANO ALVARO

CC# 17587304 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614974678089233

Nro Matrícula: 50N-152671

Página 7 TURNO: 2023-307965

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:28 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: 2023-307965      FECHA: 14-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE - SNR

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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







# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614927178089234

Nro Matrícula: 50N-369893

Página 2 TURNO: 2023-307964

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:25 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

Doc: ESCRITURA 2500 del 05-08-1967 NOTARIA 8A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: MASSY MOR WILLIAN

A: NOVOA A MARIA LUCIA

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 29-06-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2982 del 27-06-1969 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: NOVOA A MARIA LUCIA

A: INFANTE B MANUEL GUILLERMO

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 20-03-1970 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 20-01-1970 JUZ.10.C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: INFANTE BRAIMAN MANUEL GUILLERMO

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 11-05-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1367 del 06-04-1970 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: INFANTE BRAIMAN MANUEL G

A: CAICEDO VARON EDUARDO

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 26-11-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5280 del 23-10-1970 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CAICEDO BARON EDUARDO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 27-10-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5280 del 23-10-1970 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS

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







# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230614927178089234

Nro Matrícula: 50N-369893

Página 5 TURNO: 2023-307964

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 10:44:25 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: 2023-307964      FECHA: 14-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE - DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE - DNP

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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



República de Colombia  
Nº 21786 2016



Aa037932079

**NOTARIA 29 DE BOGOTA, D.C.**

# REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: 21.786

VEINTIÚN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS

Fecha: VEINTIDOS (22) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS (2016)

Superintendencia de Notariado y Registro

## FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

ACTO: \_\_\_\_\_

0125.- COMPRAVENTA. \_\_\_\_\_.

0304.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO

**VALOR ACTO:** \_\_\_\_\_

0125.- COMPRAVENTA: SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS  
(\$690.000.000) MONEADA CORRIENTE

Inmueble(s): CASA DE HABITACIÓN, JUNTO CON EL LOTE DE TERREÑO NÚMERO ONCE (11) EN EL QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA DE LA MANZANA Y, DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA, UBICADA EN LA DIRECCIÓN CATASTRAL, EN LA CALLE CIENTO DOS A (CL. 102 A) NÚMERO CUARENTA Y SIETE A- SESENTA Y CUATRO (47 A - 64) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. \_\_\_\_\_

Matricula(s) Inmobiliaria(s): 50N-152671

Cedula Catastral:SB 101 'A T39 98'

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO:**

0125.- COMPRAVENTA: \_\_\_\_\_

**PARTE VENDEDORA:** \_\_\_\_\_

-EDDWIN ARBEE BONNA LEON. - C.C. 86-047-19-

- WILSON LEONEL GARCES BONA C.C.17.587.783

- ALVARO RODRIGUEZ ZAMBRANO G C17-587-304

**PARTES COMPRADORA:** \_\_\_\_\_

.- PASADENA 64 SAS,

NIT 900991229-5

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veintidós (22) días del mes de Noviembre del año dos mil Diecisésis (2016), en el Despacho de la NOTARÍA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, siéndole Notario Encargado el señor **LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO**, mediante resolución 12757 del 21 de Noviembre de 2016 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

### COMPROVENTA

COMPARCIERON:

.-EDDWIN ARBEY BONNA LEÓN quien dijo ser varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía **86.047.194 DE VILLAVICENCIO**, obrando en nombre propio, de estado civil CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, **WILSON LEONEL GARCES BONA** quien dijo ser varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía **17.587.789 DE ARAUCA**, obrando en nombre propio, de estado civil CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, **ALVARO RODRIGUEZ ZAMBRANO**, quien dijo ser varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía **17.587.404 DE ARAUCA**, obrando en nombre propio, de estado civil CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, quienes en el texto de la presente escritura pública se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**; y **JOSE ÁNTONIO MARTINEZ QUINTERO**, quien dijo ser varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía **86.058.133 DE VILLAVICENCIO**, quien obra en nombre y representación en calidad de representante legal de la sociedad **PASADENA 64 SAS**, con NIT 900991229-5, legalmente constituida por documento privado de Accionistas Único sin número del 10 de mayo de 2016 inscrita



Aa037932080

el 14 de julio de 2016 bajo el número 02122628 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y el Acta de Asamblea General de fecha 23 DE SEPTIEMBRE DE 2016 documentos que se adjuntan para su protocolización con la presente escritura pública y quien en el texto de la presente escritura pública se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que por medio del presente instrumento celebran un contrato de compraventa que se regula por las siguientes cláusulas especiales y las demás que hagan parte de esta materia de conformidad con lo establecido en los Códigos Civil y de Comercio, las cuales se consideran aquí incorporadas:

**PRIMERO. OBJETO:** LA PARTE VENDEDORA, por medio de la presente escritura pública transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, del derecho pleno de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

CASA DE HABITACION, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO NÚMERO ONCE (11) EN EL QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA DE LA MANZANA Y, DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA, UBICADA EN LA DIRECCION CATASTRAL, EN LA CALLE CIENTO DOS A (CL. 102 A) NÚMERO CUARENTA Y SIETE A - SESENTA Y CUATRO (47 A - 64) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., con una cabida de 399.37 varas cuadradas es decir 255.60 metros cuadrados y cuyos linderos se encuentran claramente determinados en (los) certificado(s) de tradición, folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) No (s) 50N-152671 documento (s) que se protocoliza (n), de conformidad con la Instrucción Administrativa número 01 del trece (13) de abril del año dos mil dieciséis (2016) de la Superintendencia de Notariado y Registro, y en el título antecedente.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-152671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y la cédula catastral número SB 101 A T39'98.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida, linderos y medidas citadas del inmueble objeto de este contrato, y que se identificó anteriormente, la venta se hace



Ca193074672

NOTARIA VEINTINUEVE  
DE BOGOTÁ D.C.

Y MEJÍA  
NOTARIA 29 D.P.  
ca193074672

09/08/2016

Carolina E.G. I.M. 1050666ASSI

como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las anexidades, construcciones, usos, costumbres, servidumbres presentes y futuras, sin excepción alguna. ———

**SEGUNDO. TRADICION:** Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que el bien inmueble objeto de este contrato, lo adquirieron siendo su estado civil casados con sociedad conyugal vigente respectivamente, a título de **COMPRAVENTA** efectuada mediante la escritura pública número dos mil setenta y uno (2071) de fecha dieciséis (16) de abril de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, al folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-152671**.

**TERCERO. SITUACIÓN DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO:** El inmueble objeto de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **LA PARTE VENDEDORA**, quien manifiesta que no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, leasing, patrimonio de familia inembargable, hipotecas y en general de cualquier gravamen o limitación, obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, **LA PARTE VENDEDORA** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica; siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta.

**PARÁGRAFO:** En cuanto a hipotecas soporta la constituida a favor de **BANCO CENTRAL HIPOTECARIO** Mediante escritura pública número mediante escritura pública número dos mil ochocientos cuarenta y ocho (2.848) de fecha veintidós (22) de julio de mil novecientos sesenta y ocho (1968) otorgada en la Notaría Novena (9<sup>a</sup>) del Círculo de Bogotá D.C., y Administración a 13 años constituida mediante escritura pública número dos mil ochocientos cuarenta y ocho (2.848) de fecha veintidós (22) de julio de mil novecientos sesenta y ocho (1968) otorgada en la Notaría Novena (9<sup>a</sup>) del Círculo de Bogotá D.C., instrumento debidamente inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, al folio de Matrícula Inmobiliaria



Nº 217805  
República de Colombia



Aa037932081

número 50N-152671, las cuales a la fecha se encuentran vigentes, de todo lo cual LA PARTE COMPRADORA tiene conocimiento y acepta.

**CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio total de esta venta es la suma de **SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$690.000.000)** MONEDA CORRIENTE, suma que LA PARTE VENDEDORA declara tener recibida en dinero en efectivo y a su entera satisfacción de manos de LA PARTE COMPRADORA a la firma de la presente escritura.

**QUINTO. ENTREGA DEL INMUEBLE:** Que LA PARTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a LA PARTE COMPRADORA, en el estado en que se encuentra junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponde, el día de hoy a la firma del presente instrumento público.

**SEXTO. GASTOS:** Los gastos Notariales que ocasione esta escritura serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los Impuestos de Registro y Beneficencia serán cancelados por LA PARTE COMPRADORA y los de Retención en la fuente serán por cuenta de LA PARTE VENDEDORA.

**ACEPTACION:** Presente LA PARTE COMPRADORA, JOSE ANTONIO MARTINEZ QUINTERO, en calidad de Representante Legal de la sociedad PASADENA 64 SAS, de las condiciones civiles ya anotadas en la comparecencia, manifestó:

- Que acepta para la sociedad que representa esta escritura, la venta en ella contenida y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- Que declara que la sociedad que representa recibirá el inmueble objeto de este contrato a la firma del presente instrumento.
- Que será de cargo de su representada los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decrete o liquide la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha de entrega del inmueble.

Presentes las partes declaran expresamente que aceptan los términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que a su favor y a su cargo respectivamente, emanan de ella.

NOTARIA VEINTINUEVE  
DE BOGOTÁ D.C.

YNEJIA  
TP. 113093  
NOTARIA 29  
SILVANA A.Y. MOLINA, S.A.

10501aNYGG4991  
09/08/2016

Cadena S.A. Ms. Segunda  
Cadena S.A. Ms. Tercera



Ca193074671

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA  
PREVIAMENTE REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.

### AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

El Notario en cumplimiento y de conformidad con las prescripciones contenidas en la ley 258 de enero 17 de 1.996, reformada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2.003, indagó a **LA PARTE VENDEDORA**, si tiene (n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si el (los) inmueble (s) que transfiere (n) se encuentra (n) **AFFECTADO (S) A VIVIENDA FAMILIAR**, a lo cual respondió (eron) bajo la gravedad del juramento que: son de estado civil **CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE** respectivamente y que el (los) inmueble que transfiere (n)-en venta por esta escritura **NO ESTÁ (N) AFFECTADO (S) A VIVIENDA FAMILIAR**. Queda así cumplido por el Notario la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la LEY 258 del 17 de enero de 1.996.

**AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR POR LA PARTE compradora:** De igual forma de conformidad con las prescripciones legales indicadas, NO indagó a **LA PARTE COMPRADORA** por cuanto es una persona jurídica, razón por la cual el inmueble que adquiere **NO** queda sometido al régimen de **AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, por no reunir los requisitos establecidos en la Ley.

### ADVERTENCIAS NOTARIALES:

- 1) El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico.
- 2) Se advirtió a los Otorgantes sobre la necesidad de estar a Paz y Salvo en los servicios Públicos, pues de lo contrario **LA PARTE COMPRADORA** será



Aa037932082

responsable ante la entidad correspondiente de las obligaciones pendientes por este concepto (Instrucción Administrativa No. 10 de Abril 1 de 2004).

**3) ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO:** Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de **dos (2) meses** contados a partir de la fecha de otorgamiento sopena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

**NOTA 1.-** Se protocoliza (n) el (los) certificados (s) de tradición del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**NOTA 2.-** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.

**NOTA 3.- CONSTANCIA DE EL (LA) (LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO.**

1.- EL(LA)(LOS) COMPARCIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad; declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en el presente instrumento es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPARCIENTE(S).

2.- El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento; tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto ley 960 de ---

NOTARIA VEINTINUEVE  
DE BOGOTÁ D.C.

Y MEJIA  
T.P. 11305  
NOTARIA 29  
C.C. 11305  
NOTARIA 29

1.970.

**NOTA 4.- VERIFICACIÓN E INFORMACIÓN CATASTRAL.**- De conformidad con lo establecido en el artículo 152 de la resolución número 70 del 2011 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- el propietario o poseedor de un inmueble está obligado a: 1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada. 2. Informar a la autoridad catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales. 3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.

**NOTA 5.- COMPROBANTES FISCALES:** El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

1) CONSTANCIA DE LA PRESENTACION DE LA DECLARACION Y PAGO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – AÑO GRAVABLE 2016: \_\_\_\_\_

FORMULARIO No. 2016201011611012262 \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N00152671 \_\_\_\_\_

CÉDULA CATASTRAL: SB 101 A T39 98 \_\_\_\_\_

CHIP AAA0126HPX5 \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN: CL 102 A 47 A 64 \_\_\_\_\_

AVALÚO CATASTRAL: \$684.602.000 \_\_\_\_\_

PAGADO EN BANCOLOMBIA \_\_\_\_\_

VALOR PAGADO \$5.746.000 \_\_\_\_\_

FECHA 13-04-2016 \_\_\_\_\_

2) ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA D.C – INSTITUTO DESARROLLO URBANO – DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN – SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE.

PIN DE SEGURIDAD: MTJAAAQWWG5A5 \_\_\_\_\_

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 102 A 47 A 64 \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-152671 \_\_\_\_\_



# 2º Pregón 2016 Colombia

9



CÉDULA CATASTRAL: SB 101 A T39 98

CHIP: AAA0126HPXS

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-09-2016

FECHA DE VENCIMIENTO: 22-12-2016

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización. (...).

Consecutivo No. 11410

### 3) CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

Fecha: 23-09-2016 HORA: 12:13 PM No. Consulta 77126411

Matrícula Inmobiliaria número: 50N-152671

Referencia Catastral: AAA0126HPXS

DEL AÑO 2001 AL AÑO 2016

SALDO A CARGO: \$0

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. Válido para insertar en el protocolo notarial. Artículo 60 Ley 1430 de 2.010 y Artículo 11 Acuerdo 469 de 2.011.

### LOS COMPARÉCIENTES HACEN CONSTAR QUE:

- 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.
- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.
- 3) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados.

### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

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



09/08/2016 10503499-LNYGC

Escritura S.A. No. 10503499-LNYGC  
Cedula S.A. No. 10503499-LNYGC

09/08/2016 10503499-LNYGC



**LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECIÓN ALGUNA Y FIRMADO** por el(os) otorgante(s) este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones. El Notario conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente. Por lo tanto, el(os) comparecientes exonera(n) a El Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números:

Aa037932079 Aa037932080 Aa037932081 Aa037932082 Aa037932083

Aa037932084

ENMENDADO 23-09-2016 SI VALE.

DERECHOS NOTARIALES: (Decreto 1069 de 2015. Resolución 0726 del 29 de enero de 2016) \$2.087.350

IVA: (Art. 4 Decreto 397 de 1984) \$353.560

Superintendencia: \$19.300

Fondo de Notariado: \$19.300

Retención en la Fuente: \$6.900.000

En señal de su consentimiento, los comparecientes suscriben con su firma autógrafa e imprime la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha.



República de Colombia

21786 2011



Aa037932084

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 21.786  
DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2016  
OTORGADA EN LA NOTARIA 29 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

LA PARTE VENDEDORA,



✓

EDDWIN ARBEY BONNA LEON

C.C. No.: 86.047.194

Dirección: Cl. 160 #3-41 Torre 2 Apto 701

Teléfono fijo y/o celular: 314 294 1344

Estado Civil: Casado con sociedad conyugal vigente

Ocupación: Ingeniero Industrial

Correo electrónico: ebonna@outlook.com



✓

WILSON LEONEL GARCES BONA

C.C. No.: 17587789

Dirección: Cl 54 #152 A-35 Apt 605

Teléfono fijo y/o celular: 314 294 1356

Estado Civil: Casado con sociedad conyugal vigente

Ocupación: Ingeniero Industrial

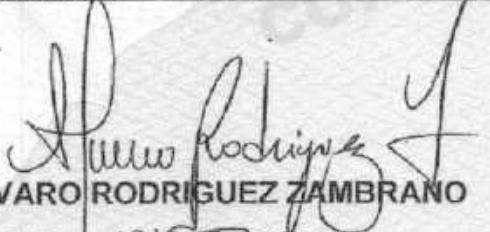
Correo electrónico: w.garcés@fundatec.org.co



Y MEJIA  
NOTARIA 29  
T.P. 13153  
09/08/2016



Ca193074656

  
ALVARO RODRIGUEZ ZAMBRANO



28

C.C. No.: 17587304

Dirección: Cde 110 #73-47 Apt 901 Torre 2

Teléfono fijo y/o celular: 314 2941369

Estado Civil: Casado con Sociedad Compañía Vicente

Ocupación: Ing. Industrial

Correo electrónico: alrodriz1@gmail.com



LA PARTE COMPRADORA,

  
JOSE ANTONIO MARTINEZ QUINTERO

C.C. No.: 86058133 Vvc.

Dirección: Cl 98 # 51-72

Teléfono fijo y/o celular: 311 8231965

Ocupación: Administrador de empresas.

Correo electrónico: JmartinezQuintero@hotmail.com

Quien obra en nombre y representación de la sociedad PASADENA 64 SAS

NIT 900991229-5

  
LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO  
NOTARIO 29 DE BOGOTÁ D.C. ENCARGADO



Carrera 13 No. 33 - 44 - PBX: 7462929 Código Postal 110311-110311122

[notaria29@notaria29.com.co](mailto:notaria29@notaria29.com.co)

201619910 Amelia Pardo



# República de Colombia

Página No. 1



Aa033766558

NÚMERO DE ESCRITURA **1.245**

FECHA DE OTORGAMIENTO: **14 JUNIO 2016**

Compraventa de GRACIELA BALLESTEROS DE CAICEDO y OTRO a PASADENA 54 SAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-369893	CÓDIGO CATASTRAL	SB 101A T31 10
UBICACIÓN DEL PREDIO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA
	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	
URBANO <input checked="" type="checkbox"/> RURAL	NOMBRE O DIRECCIÓN. CALLE 102A No. 47A-54		

## NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$ 700.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
VENDEDORES	
GRACIELA BALLESTEROS DE CAICEDO	C.C. No. 23.255.455 Tunja
CARLOS EDUARDO CAYCEDO BALLESTEROS	C.C. No. 79.234.161 Bogotá
COMPRADORES	
PASADENA 54 SAS	NIT No. 900.974.350-7

**No. 1.245 MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, de la República de Colombia, a los CATORCE (14) días del mes dē JUNIO del año dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Cincuenta y Dos (52), cuyo notario encargado es LUIS EMIRO SALGADO LORA, comparecieron: GRACIELA BALLESTEROS DE CAICEDO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.255.455 de Tunja, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y CARLOS EDUARDO CAYCEDO



10453703AN3ETP03

11/03/2016

Cadena S.A. N° 499-1356

BALLESTEROS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.234.161 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; quienes obran en nombre propio y en adelante se denominarán **LOS VENDEDORES**, y por otra parte JOSE ANTONIO MARTÍNEZ QUINTERO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 86.058.133, quién obra en nombre y representación de **PASADENA 54 SAS**, con Nit No. 900.974.350-7, sociedad constituida por documento privado de único accionista de fecha 10 de Mayo de 2016, inscrito bajo el No. 02106532 del Libro IX, en calidad de **REPRESENTANTE LEGAL**, todo de conformidad con Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, que protocoliza, y en adelante se llamará **LA SOCIEDAD COMPRADORA**, y dijeron: Que han convenido en celebrar un contrato de compra-venta, contenido en las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA.-** Que **LOS VENDEDORES**, por medio de la presente escritura pública, transfieren a título de venta real y efectiva a favor de **LA SOCIEDAD COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión que ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación de dos (2) plantas en ladrillo y cubierta con teja de eternit, que consta en la primera planta de: Garaje, sala - comedor, bar, cocina a gas, pieza de servicio, cuarto de plancha, baño de servicio, patio baldosinado, jardín interior, baño de emergencia, lavadero y servicios, segundo planta. Cuatro alcobas, hall, estadero, dos baños, dos escaleras en granito, paredes de ladrillo, piso de vinisol, madera, baldosín y granito, plancha de concreto, junto con el lote de terreno en que se encuentra levantada, el cual corresponde al marcado con el número diez (10) de la manzana "Y" del plano de la Urbanización



## República de Colombia

Página No. 3

1245

A QR code located at the bottom right of the page, which links to the book's page on the publisher's website.

Santa Margarita de esta ciudad de Bogotá, D.C., y en la nomenclatura con el número 31-54 de la Calle 101 A antes, HOY CALLE 102A No. 47A-54, con cabida de doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados con cincuenta y nueve centímetros de metro cuadrado (255.59 M<sup>2</sup>), ó sean, trescientas noventa y nueve varas cuadradas con treinta y siete centésimas de vara cuadrada (399.37 V<sup>2</sup>), inmueble situado en la zona de Suba, Distrito Capital de Bogotá, cuyos linderos son tomados del respectivo título de adquisición así: -----

**POR EL ORIENTE:** En veintiocho metros cuarenta centímetros (28.40 mts), con el lote número nueve (9) de la misma manzana;

**POR EL NORTE:** En nueve metros (9.00 mts), con el parque público.

**POR EL OCCIDENTE:** En veintiocho metros cuarenta centímetros (28.40 mts), con el lote número once (11) de la misma manzana.

**POR EL SUR:** En nueve metros (9.00 mts), con la calle ciento uno A) (101 A) que es el frente.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-369893 y Cédula catastral No. SB 101A T31 10. -

**PARÁGRAFO:** No obstante la anterior cabida y linderos la venta se hace sobre cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**SEGUNDA.- ADQUISICIÓN:** Que el inmueble objeto de la presente compraventa fue adquirido por LOS VENDEDORES por compra hecha a EDUARDO CAYCEDO VARÓN, según Escritura Pública número Mil quinientos treinta (1.530) de fecha quince (15) de Julio de Dos mil nueve (2009) de la Notaría Treinta y

cuatro (34) de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-369893 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

**CUARTA.- PRECIO:** Que el precio total de esta compraventa es la suma de **SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 700.000.000 M/cte)**, recibidos por **LOS VENDEDORES** a entera satisfacción de manos de **LA SOCIEDAD COMPRADORA**. -----

**QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Garantizan **LOS VENDEDORES** que el inmueble que venden es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y se halla libre de gravámenes tales como hipotecas, embargos, censos, anticresis, usufructos, arrendamientos por escritura pública, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, condiciones resolutorias de dominio; pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en la forma prevista en la Ley. -----

**SEXTA.-** Que en la fecha **LOS VENDEDORES** han hecho entrega real y material a **LA SOCIEDAD COMPRADORA** del inmueble, junto con todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponde sin reservarse nada y en el estado en que actualmente se encuentra. Además entregan el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización, cuotas de administración y servicios públicos causados hasta la fecha de entrega del mismo. -----

**SÉPTIMA.- GASTOS:** Los gastos que ocasione este contrato, como son los notariales serán cancelados por partes iguales entre los comparecientes, el impuesto de registro y el registro de la escritura serán cancelados por **LA SOCIEDAD COMPRADORA**, la retención en la fuente por concepto de venta



# República de Colombia

Página No. 5

1245



A8033766560

será cancelada por LOS VENDEDORES.

PRESENTES: JOSE ANTONIO MARTÍNEZ QUINTERO obrando en representación de PASADENA 54 SAS, de las demás condiciones civiles antes anotadas, y manifestó:

- a) Que aceptan la venta que se le hace a la sociedad.
- b) Que la sociedad en la fecha ha recibido real y materialmente el inmueble materia de la presente compraventa a su entera satisfacción.

## NOTA RELACIONADA A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:

"Conforme al parágrafo primero del artículo sexto de la ley 258 del 17 de Enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, el notario indago a LOS VENDEDORES, acerca de si tienen vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión, marital de hecho; a lo cual respondieron: Somos de estado civil casados con sociedades conyugales vigentes, además manifestamos bajo la gravedad del juramento, que el inmueble que transferimos por esta escritura, no se encuentra afectado a vivienda familiar. Queda así cumplido por el notario la exigencia del parágrafo primero del artículo 6 de la ley 258 del 17 de enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003."

**CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO.** LOS COMPARCIENTES hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la



1045589K0YAZM3E

11/03/2016

Graedena s.a.

regularidad formal de los instrumentos que autoriza. Además el Notario les advierte a LOS COMPARCIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARCIENTES.

**MANIFESTACIÓN DE LOS OTORGANTES-----**

1. Conocí previamente a la(s) personas que han comparecido conmigo al otorgamiento de la escritura referida antes y realice por mis propios medios, cuenta y riesgo, la comprobación de la existencia real del (de los) bienes objeto de negociación, su situación jurídica y la propiedad de quien (es) comparece(n) como tal (es) en el acto jurídico referido. -----
2. Se me ha ofrecido toda la colaboración e información para aclarar las dudas que he manifestado sobre el acto jurídico señalado. Así mismo, de la línea gratuita de atención al usuario de la superintendencia de Notariado y registro. -----
3. Autorice de manera expresa a la Notaría para que por medios biométricos se establezca fehacientemente mi identidad, de manera que cualquier riesgo de mis huellas y de mi imagen ha sido expresamente consentido. -----

**TERMINO PARA INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN REGISTRO.**

El Notario le advirtió a los otorgantes, que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Lo anterior indica, que presentándola dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento o firma, no tiene intereses moratorios y a partir del tercer (3er) mes genera intereses



# República de Colombia

Página No. 7



Aa033766561

moratorios.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** Leído el presente instrumento por los comparecientes y advertidos sobre la formalidad de su registro dentro del término legal, le imparten su aprobación y en prueba de ello, lo firman junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza.

**DECLARACIÓN DE LOS VENDEDORES SOBRE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS:** LOS VENDEDORES DECLARAN QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA, SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

**ESTADO DE CUENTA:** Se protocoliza estado de cuenta de fecha 16-03-2016 relacionado con el pago del impuesto predial unificado del inmueble objeto de la presente escritura, de conformidad con lo regulado por el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y el artículo 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011.

**COMPROBANTES FISCALES:** Los comparecientes presentaron los siguientes comprobantes para su protocolización:

**1) VALORIZACIÓN**

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

PIN DE SEGURIDAD: JyVAAACLZFSOMAG

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL**

Dirección del Predio: CL 102A 47A 54

Matrícula Inmobiliaria: 50N-369893

Cédula Catastral: SB 101A T31 10

CHIP: AAA0126HPWW

Fecha de expedición: 14-06-2016

Fecha de Vencimiento: 12-09-2016



10451K3EPaOBAYA3

11/03/2016

Guadalupe

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL  
PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE  
VALORIZACIÓN -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS.  
El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de  
paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o  
pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya  
desaparecido para el contribuyente" -----

Consecutivo No: 1124321 -----

2) DECLARACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL -----

No: 2016201011611011121 -----

STICKER: 09063300360639 -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 102A-47A 54-----

AVALÚO CATASTRAL: \$ 686.649.000-----

TOTAL A PAGAR: \$ 5.308.000-----

FECHA DE PAGO: 10/03/2016 -----

BANCO: CITIBANK COLOMBIA-----

La presente se extiende en las hojas notariales números Aa  
033766558 / 033766559 / 033766560 / 033766561 / 032474647. Para  
constancia se firma como aparece. -----

# República de Colombia



## República de Colombia

Página No. 9



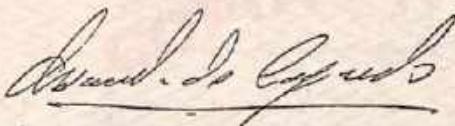
Aa032474547

1245

Esta hoja hace parte de la Escritura Pública No 1245 del 14 de junio  
de 2016



Papel notarial para uso exclusivo de oficinas públicas, certificadas o documentadas del archivo notarial.

  
GRACIELA BALLESTEROS DE CAICEDO

HUELLA

C.C. No. 23.255.455

ÍNDICE DERECHO

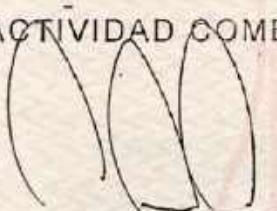
DIRECCIÓN. CRA. 49-A # 103-03 AP. 501 DE BOGOTÁ

TEL. 6561321

ESTADO CIVIL CASADA

ACTIVIDAD COMERCIAL HOGAR



  
CARLOS EDUARDO CAYCEDO BALLESTEROS HUELLA

ÍNDICE DERECHO

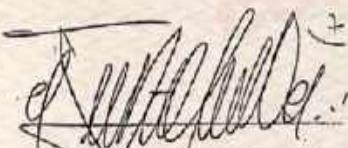
DIRECCIÓN. CRA. 78 # 128-90 BL. A AP. 702 DE BOGOTÁ

TEL. 2262429

ESTADO CIVIL CASADO

ACTIVIDAD COMERCIAL PILOTO COMERCIAL



  
JOSE ANTONIO MARTÍNEZ QUINTERO

HUELLA

C.C. No. 86058133 Vuc.

ÍNDICE DERECHO

DIRECCIÓN. CL 98 A + 51 - 72.

DE BTA.

TEL. 311 823 1965.

OBRANDO EN REPRESENTACIÓN DE PASADENA 54 SAS



JESÚS EMILIO SALGADO LORA  
NOTARIO CINCUENTA Y DOS ENCARCADO



Derechos Notariales	\$ 2.117.350.00
Gastos Escrituración	\$ 106.200.00
IVA	\$ 355.768.00
RTE FTE	\$ 0
S.N.R.	\$ 19.300.00
C.E.N.	\$ 19.300.00

NOTARIA 52 DE BOGOTÁ  
ESCRITURACIÓN

Radico: Jesús Emilio  
Elaboró: Fabio J.  
Tomó firmas: Fabio J.  
Liquidó: Pamela  
Revisó: M.



Resolución 726 Ene 29/2016

A.M./

NOTARIA 52/VENTAS/1383 PASADENA



AÑO GRAVABLE  
2023



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia

23010376218

401

Factura  
Número:

2023001041803762027

CÓDIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0126HPXS	2. DIRECCIÓN CL 102A 47A 64	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N00152671
---------------------	-----------------------------	--

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	900991229	PASADENA 64 SAS	100	PROPIETARIO	CL 98 A 51 72 OF 202	BOGOTA, D.C.

**11. OTROS**

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. VALUO CATASTRAL 914.838.000	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 9,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 8.691.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO 8.691.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		8.691.000		8.691.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		869.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		7.822.000		8.691.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		869.000		869.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		8.691.000		9.560.000

**F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO**

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23010376218101854048(3900)00000008691000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010376218117092970(3900)00000009560000(96)20230714

**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23010376218077468914(3900)00000007822000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010376218049543777(3900)00000008691000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SEÑAL

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE  
2023



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia

23010295473

401

Factura  
Número:

2023001041802954571

CÓDIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0126HPWW	2. DIRECCIÓN CL 102A 47A 54	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N00369893
---------------------	-----------------------------	--

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	900974350	PASADENA 54 SAS	100	PROPIETARIO	CL 98 A 51 72 OF 202	BOGOTA, D.C.

**11. OTROS**

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL 936.550.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 8,8	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 8.242.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 8.242.000		

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		8.242.000		8.242.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		824.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		7.418.000		8.242.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		824.000		824.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		8.242.000		9.066.000

**F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO**

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23010295473196046659(3900)00000008242000(96)20230512

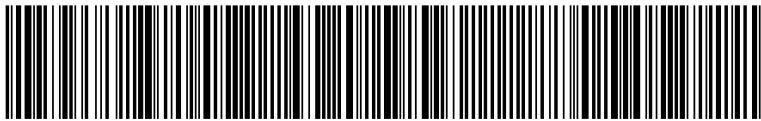


(415)7707202600856(8020)23010295473141633561(3900)00000009066000(96)20230714

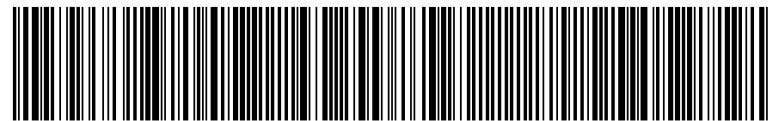
**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23010295473087017706(3900)00000007418000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010295473084983364(3900)00000008242000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SEÑAL

CONTRIBUYENTE



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago Referencia de Recaudo:  
del Impuesto Predial**

Formulario No. **2021301084017934054**

**AÑO GRAVABLE 2021**

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP <b>AAA0126HPWW</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050N00369893	3. Cédula Catastral SB 101A T31 10	4. Estrato null
5. Dirección del Predio CL 102A 47A 54			

**B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO**

6. Área de terreno en metros 253.80	7. Área construida en metros 283.30	8. Destino <b>61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES</b>
9. Tarifa		9.1 Porcentaje de exención %

**D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social <b>PASADENA 54 SAS</b>	11. Documento de Identificación (tipo y Número) <b>NIT 900974350</b>
--	---

12. Número de Identificación de quien efectuó el pago

**NIT 900974350**

**E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO**

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>	869,319,000
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>	0
15. SANCIONES	<b>VS</b>	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>		
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>	0
<b>G. SALDO A CARGO</b>		
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>	0
<b>H. PAGO</b>		
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>	1,956,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>	0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>	0
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>	0
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>	3,850,000
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>	3,850,000

**INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO**

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	13/07/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	076740200411333
NOMBRES Y APELLIDOS PASADENA 54 SAS	VALOR PAGADO:	3,850,000
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCOLOMBIA
	TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación -SPAC

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá