



QR validez del avalúo



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



AVALUO: RES_PRG_2023_2075147

Fecha del avalúo	10/07/2023	Fecha de visita	04/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 20 120 50 AP 203		
Barrio	Santa Barbara Occidental		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCOLOMBIA S.A.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO		
Nit/CC	8100339		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 10/07/2023

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 **BANCOLOMBIA S.A.** ubicado en la KR 20 120 50 AP 203 Santa Barbara Occidental, 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 \$450,078,839.21 pesos m/cte (Cuatrocientos cincuenta millones setenta y ocho mil ochocientos treinta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 203	48.23	M2	\$9,331,927.00	100.00%	\$450,078,839.21
TOTALES					100%	\$450,078,839.21

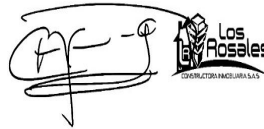
Valor en letras

Cuatrocientos cincuenta millones setenta y ocho mil ochocientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793



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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	9,331,927	Valor del avalúo en UVR	1,482,315.42
Proporcional	0	450,078,839	Valor asegurable	450,078,839
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18

Observación

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Apartamento 203 ubicado en laKR 20 120 50, EDIFICIO VIU PARK, sometido a propiedad horizontal, barrio Santa Bárbara Occidental, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 54.15 m². Área privada 48.23 m².

NOTA LIQUIDACIÓN: se liquidó el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_2075147	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO				
Nit/CC	8100339				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8909039388	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 20 120 50 AP 203				
Conjunto	EDIFICIO VIU PARK P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Santa Barbara Occidental	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al Apartamento 203 ubicado en la KR 20 120 50, EDIFICIO VIU PARK, sometido a propiedad horizontal, barrio Santa Bárbara Occidental, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 54.15 m². Área privada 48.23 m². Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	203																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA															
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE 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.</p>																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.15</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>48.23</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	54.15	AREA PRIVADA	M2	48.23	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>M2 PESOS</td><td>S/l. 289.578.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	S/l. 289.578.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	54.15																		
AREA PRIVADA	M2	48.23																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	S/l. 289.578.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>48.19</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.19	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>48.23</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.23			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.19																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.23																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																			
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.																			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7081	EscrituraDePropiedad	04/11/2021	27	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20844219	09/07/2023	AAA0267PEDM	1.033%	S/I.	AP. 203

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones al dominio.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APTO 203 CON AREA DE CONS 54,15 M2 - PRIV 48,23 M2 CON COEFICIENTE DE 1,033% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2712 DE FECHA 28-09-2018 EN NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
41	Común uso exclusivo	N/A.	SIN INFORMACIÓN	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
27	Común uso exclusivo	N/A.	SIN INFORMACIÓN

Observación

Se menciona en la escritura pública suministrada que el inmueble cuenta con el uso exclusivo del garaje número 41 y el depósito número 27.

UBICACION DEL PREDIO: APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) Y EL USO EXCLUSIVO EL PARQUEADERO NUMERO CUARENTA Y UNO (41) Y EL DEPÓSITO NUMERO VEINTISIETE (27) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIU PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA VEINTE (20) NUMERO CIENTO VEINTE CINCUENTA (120-50) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. NOTA: No se obtiene registro fotográfico del contador de energía, ya que el cuarto se encuentra bajo llave.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2712	Fecha escritura	28/09/2018		
Notaria escritura	SEXTA	Ciudad escritura	BOGOTÁ D.C		
Valor administración	\$368.000	Total unidades	63	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	9	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 2712, Fecha escritura: 28/09/2018, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$368.000, Total unidades: 63, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

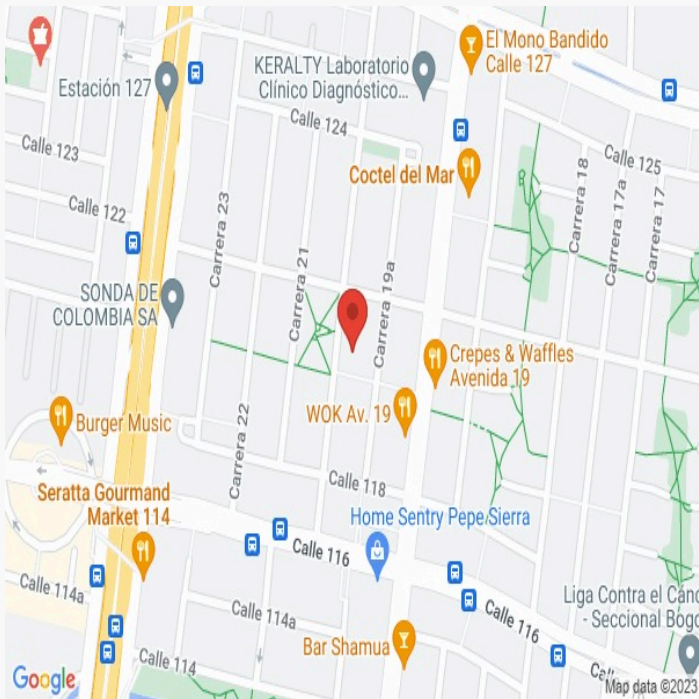
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 1, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno
Observación	Inmueble con acabados normales, en muy buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 20 120 50 AP 203 | Santa Barbara Occidental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7012794
GEOGRAFICAS : 4° 42' 4.6044''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0508962
GEOGRAFICAS : 74° 3' 3.225''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$500,000,000	0.93	\$465,000,000	1	\$0	1	\$0	\$9,641,302.09	3115214537
2	MISMO CONJUNTO	3	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	1	\$0	1	\$0	\$9,281,609.20	3107733647
3	MISMO CONJUNTO	6	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	1	\$0	1	\$0	\$9,330,357.14	3182618965
4	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$870,000,000	0.95	\$826,500,000	2	\$0		\$0	\$9,074,440.05	3137086910
Del inmueble		203		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	54.15	48.23	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,641,302.09
2	4	93	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,281,609.20
3	4	62.43	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,330,357.14
4	4	97.38	91.08	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,074,440.05
	4 años									
									PROMEDIO	\$9,331,927.12
									DESV. STANDAR	\$234,198.51
									COEF. VARIACION	2.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$9,566,125.63	TOTAL	\$461,374,238.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,097,728.61	TOTAL	\$438,783,451.03
VALOR TOTAL	\$450,078,839.21			

Observaciones:				
Enlaces:				
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11204_archivopdflinks.html				
1- https://incoraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-barbara/bogota/6899541	2- https://incoraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calleja-haja/bogota/7928789	3- https://incoraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-barbara/bogota/8135561	4- https://incoraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-barbara/bogota/10135590	

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$2,064,000	0.97	\$2,002,080	1	\$0		\$0	\$33,368.00
2	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$1,661,600	0.97	\$1,611,752	1	\$0		\$0	\$34,292.60
3	CONJUNTO CONTIGUO	5	\$2,900,000	0.97	\$2,813,000	2	\$0		\$0	\$31,255.56
Del inmueble		203		1				1		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3223453478	4	70	60	1	1	1	1	1	1	\$33,368.00
2	3223453499	4	57	47	1	1	1	1	1	1	\$34,292.60
3	3208496859	4	95	90	1	1	1	1	1	1	\$31,255.56
4 años											
										PROMEDIO	\$32,972.05
										DESV. STANDAR	\$1,556.75
										COEF. VARIACION	4.72%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$34,528.81		TOTAL		\$1,665,324.38	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$31,415.30		TOTAL		\$1,515,159.88	
VALOR TOTAL		\$1,590,239.56							
Valor Adoptado M2:	32972	Tasa aplicada E.A:	4.4	Tasa aplicada M.V:	0.37%	Deducciones:	-	ÁreaPredio:	48.23
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,590,240	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,590,240	Renta neta anual (R.N.A):	\$19,082,875	Valor capitalización:	\$433,701,698

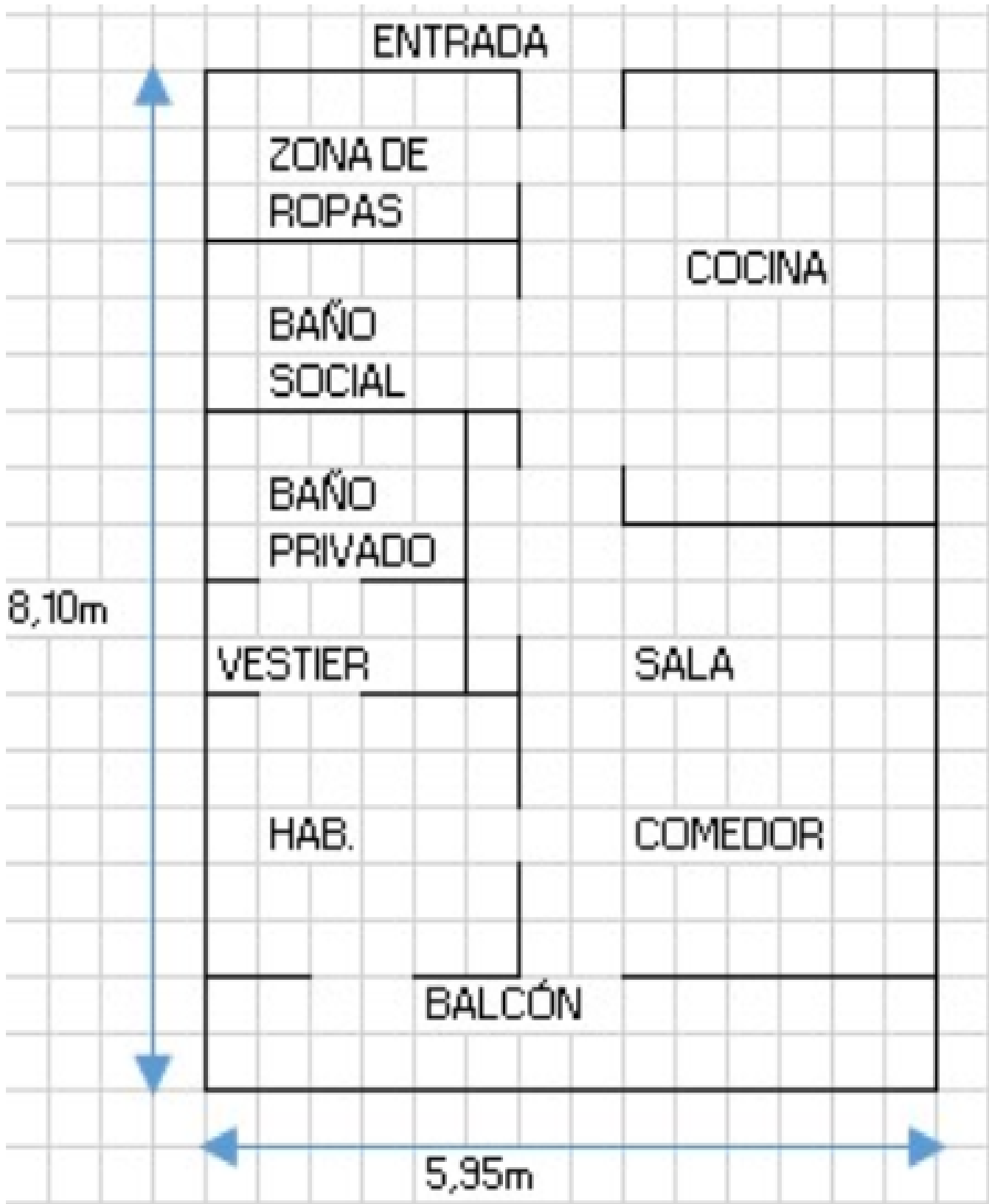
Observaciones:

Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11204_3archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/santa-barbara-central/bogota/8122586> 2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/santa-barbara-occidental/bogota/8061014> 3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/santa-barbara-occidental/bogota/10125148>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 6

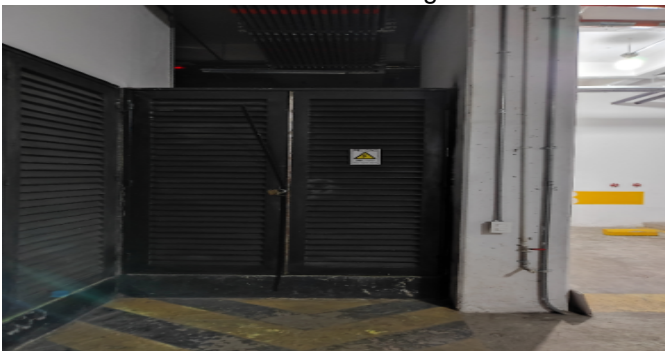
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 6

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



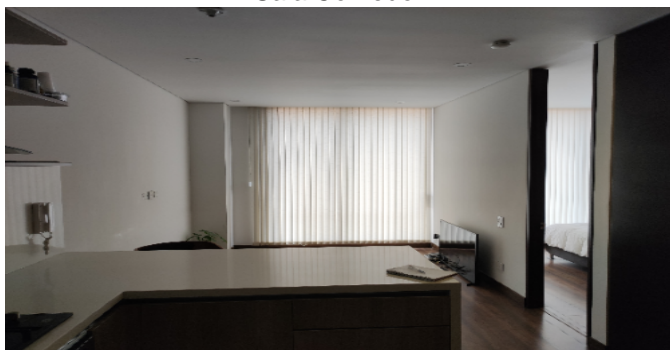
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS 6

Zona de Ropas



Balcón



Closet linos



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



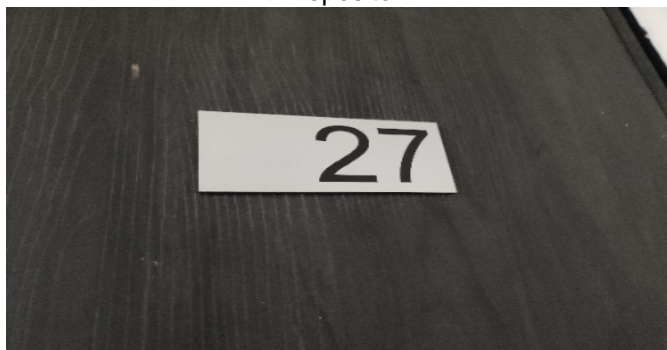
Baño Privado



Baño Social 1



Deposito



FOTOS 6

Deposito



Garaje



Garaje



Garaje



AscensorCJ



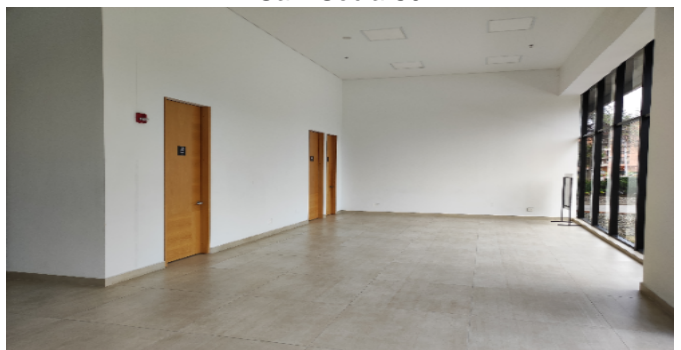
Garajes ComunesCJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



FOTOS 6

Juegos InfantilesCJ



Juegos InfantilesCJ



GimnasioCJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 6

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_2075147



PIN de Validación: b1a80a78



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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a80a78



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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a80a78



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 09 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: b1a80a78



PIN DE VALIDACIÓN

b1a80a78

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 catorce (14) 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: 230709141779208194

Nro Matrícula: 50N-20844219

Pagina 1 TURNO: 2023-357030

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:37 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-11-2018 RADICACIÓN: 2018-75194 CON: ESCRITURA DE: 13-11-2018

CODIGO CATASTRAL: **AAA0267PEDM** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 203 CON AREA DE CONS 54,15 M2 - PRIV 48,23 M2 CON COEFICIENTE DE 1,033% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2712 DE FECHA 28-09-2018 EN NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DE LOS FIDEICOMISOS PARK VIEW 1 Y PARK VIEW 2 REALIZO ENGLOBE, MEDIANTE E.P. 1545 DE 09-06-2017 NOTARIA 6& DE BOGOTA.D.C. REGISTRADA EL 22-06-2017 EN EL FOLIO DE MATRICULA 50N-20809648. (J.M.R.L.).- CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARK VIEW 2, ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50N-994710 Y 20089560, MEDIANTE ESCRITURA 1545 DEL 09-06-2017, POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 8605313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARK VIEW 2 NIT 8300538122, MEDIANTE ESCRITURA 970 DEL 10-04- 2017 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D.C.; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE HOYOS GOMEZ JORGE HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA 2328 DEL 18-06-2015, NOTARIA SEXTA DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SANTAMARIA CASTILLO ERNESTO, MEDIANTE ESCRITURA 3416 DEL 14-07-1969, NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADAS EN EL FOLIO 50N-994710; OTRA PARTE ADQUIRIO CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARK VIEW 2, POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 8605313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARK VIEW 2 NIT 8300538122, MEDIANTE ESCRITURA 971 DEL 10-04-2017 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D.C.; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL GONZALEZ GONZALEZ LILIA, MEDIANTE ESCRITURA 1560 DEL 29-04-2015, NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D.C. Y ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SEFAIR NAME EDUARDO MEDIANTE ESCRITURA 3656 DEL 16-10-1991, NOTARIA 22 DE BOGOTA D.C., REGISTRADAS EN EL FOLIO 50N-20089560. MMP

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 20 120 50 AP 203 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 20 #120-30/50 APTO 203 EDIFICIO VIU PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20809648

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-06-2017 Radicación: 2017-41292

Doc: ESCRITURA 1545 del 09-06-2017 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230709141779208194

Nro Matrícula: 50N-20844219

Pagina 2 TURNO: 2023-357030

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:37 PM

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

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

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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DE LOS FIDEICOMISOS PARK VIEW 1 Y PARK VIEW 2

X NIT.900.531.292-7

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. (ANTES BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.)

NIT.8909039370

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-2018 Radicación: 2018-75194

Doc: ESCRITURA 2712 del 28-09-2018 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

EDIFICIO VIU PARK PH

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA VOCERA DE LOS PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARK VIEW 1 Y PARK VIEW 2

X NIT.900.531.292-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-08-2019 Radicación: 2019-52435

Doc: ESCRITURA 1853 del 12-08-2019 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC.2712 EN CUANTO A LA ASIGNACION DE ZONAS COMUNES ASI: APTO 306-

PARQUEADEROS 3-79-80 DEP.59, APTO 309 PARQUEADERO 5 DEP.3, APTO 506 PARQUEADEROS 15-16, DEP.6, APTO 606-PARQUEADEROS 73-74 DEP.63.

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S,A VOCERA DE LOS PATRIMOMIOS PARKVIEW 1 Y PARK VIEW 2

NIT.9005312927

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-53033

Doc: ESCRITURA 1060 del 21-05-2019 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT. 8909039370

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA VOCERA DE LOS PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARK VIEW 1 Y PARK VIEW 2 NIT. 9005312927

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-53033

Doc: ESCRITURA 1060 del 21-05-2019 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL - Y EL USO EXCLUSIVO DEL PQ. 41 Y EL DP. 27



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

Certificado generado con el Pin No: 230709141779208194

Nro Matrícula: 50N-20844219

Pagina 3 TURNO: 2023-357030

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:37 PM

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

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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA VOCERA DE LOS PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARK VIEW 1 Y PARK VIEW 2 NIT. 9005312927

A: MUTIS BARRAGAN ANDREA

CC# 52699293 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-11-2021 Radicación: 2021-79286

Doc: ESCRITURA 7081 del 04-11-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$390,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NO. 41 Y EL DEPOSITO NO.27

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

DE: MUTIS BARRAGAN ANDREA

CC# 52699293

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-03-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-6401 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-357030

FECHA: 09-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

Radicado: 202100102002

Fecha: 2021/12/13 9:44 AM

Tpo: ESCRITURA PUBLICA

Responsable: SANDRA MARIA VALLE ARGEL

Grupo Bancolombia



12/11/2021

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 7081

SIETE MIL OCHENTA Y UNO

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

FECHA DE OTORGAMIENTO: CUATRO (4) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20844219

CEDULA CATASTRAL: 008417231300102003

UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS TRES (203) Y EL USO EXCLUSIVO EL PARQUEADERO NÚMERO CUARENTA Y UNO (41) Y EL DEPÓSITO NÚMERO VEINTISIETE (27) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIU PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA VEINTE (20) NÚMERO CIENTO VEINTE CINCUENTA (120-50) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO

REGISTRAL

ESPECIFICACIÓN

VALOR DEL ACTO

0125

COMPRAVENTA

\$390.000.000

AVALUO CATASTRAL

\$230.094.000

0304

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI

NO ☒

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR(A)(ES):

ANDREA MUTIS BARRAGAN

C.C. 52.699.293

COMPRADOR(A)(ES)

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

LOCATARIO:

SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO

C.C. 8.100.339

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a cuatro (4) días del mes de Noviembre de dos mil veintiuno (2021) en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, ante mi

ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ, NOTARIA ENCARGADA, autorizada

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

PO003366530

PC028424097

ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ, Notaria Encargada de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C.

21-04-21-PO003366530

19-10-21 PC028424097

UP4KMEJSY

THOMAS GREG & SONS

mediante Resolución No. 10342 del 28 de Octubre de 2021 de la Superintendencia de Notariado y registro, quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente han sido emitidas por quien(es) la otorga(n).

Comparecieron: De una parte, **MARIA ANGELICA OSPINO BARRAGAN**, persona natural mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cedula de ciudadanía número 53.000.983 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación de **ANDREA MUTIS BARRAGAN** persona natural mayor de edad con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cedula de ciudadanía número 52.699.293 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, según poder especial que se protocoliza; titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto del presente contrato y quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA**; y de otra parte **SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA**, mayor de edad y vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 51.837.703 de Bogotá, obrando en este acto en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.** con NIT: 890.903.938-8, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderado de la misma, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y con copia del poder conferido mediante la escritura pública N° 3613 del 26 de septiembre del año 2016, otorgada en la Notaría 20 del Circulo Notarial de Medellín, que se anexa para ser protocolizado con esta escritura, quien en adelante se llamará **LA COMPRADORA**, y MANIFESTARON que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se regirá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes:

A. **BANCOLOMBIA S.A.**, en desarrollo de su objeto social, celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiéndose por estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce, a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer, al final del periodo, una opción de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto 2555 de 2010. **LA VENDEDORA** convino con **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO** la



3 7081

enajenación del inmueble que más adelante se menciona. Para la adquisición del referido inmueble, **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO** realizo con la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.** una operación de leasing, en la que se consignan las condiciones para que **BANCOLOMBIA S.A.** adquiera el inmueble, en cuanto a ubicación, precio, **VENDEDORA** entre otros.

B. AVISO DE FINANCIACIÓN Las obligaciones y condiciones determinadas en este documento entre las partes se convienen en virtud de un Contrato de arrendamiento Financiero Leasing, previamente celebrada entre **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO** y **BANCOLOMBIA S.A.** Como consecuencia de lo anterior, se entiende que este documento y su contenido es accesorio y/o coligado a la operación de arrendamiento financiero en los términos del numeral 2 del artículo 2.2.2.57.1.1 del Decreto 1733 de 2020.

Por lo anterior, **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO**, facultan expresamente a **BANCOLOMBIA S.A.** para suscribir la presente escritura de compraventa con **LA VENDEDORA**, en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: LA VENDEDORA enajena en favor de LA COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) Y EL USO EXCLUSIVO EL PARQUEADERO NUMERO CUARENTA Y UNO (41) Y EL DEPOSITO NUMERO VEINTISIETE (27) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO VIU PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA VEINTE (20) NUMERO CIENTO VEINTE CINCUENTA (120-50) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20844219** y cédula catastral No. **008417231300102003**, determinado por los siguientes linderos:

APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203):

GENERALIDADES:

Tiene su acceso por la entrada principal del edificio **VIU PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca en la carrera veinte (20) numero ciento veinte cincuenta (120-50) y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el reglamento de propiedad.

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

PO003368531

PC028424096

AVISO DE PLAZA CONDE
No. 27
de la Cédula de Bogotá D.C.

21-04-21 PO003368531

19-10-21 PC028424096

28XUBZJNRO

THOMAS GREE & SONS

horizontal.

ÁREAS DEL APARTAMENTO:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: CINCUENTA Y CUATRO PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (54.15 M²) (INCLUYE BALCÓN)

ÁREA TOTAL PRIVADA: CUARENTA Y OCHO PUNTO VEINTITRES METROS CUADRADOS (48.23 M²) (INCLUYE BALCÓN)

ÁREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (5.92 M²)

LINDEROS: Los linderos con muros medianeros, de fachada, elementos estructurales, ductos, placas de entepiso, zonas comunales y zonas comunes de uso exclusivo al medio, son los consignados en los planos de propiedad horizontal, debidamente sellados y se describen así:

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES

Partiendo del punto uno (1) en línea quebrada y extensiones de seis punto veintiún metros (6.21 mts.), cero punto treinta y siete metros (0.37 mts.), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 mts.), cero punto treinta metros (0.30 mts.), cero punto veintinueve metros (0.29 mts.), cero punto doce metros (0.12 mts.), cero punto diecisiete metros (0.17 mts.), cero punto dieciocho metros (0.18 mts.), cero punto cero dos metros (0.02 mts.), cero punto cuarenta y nueve metros (0.49 mts.) y cero punto setenta y cinco metros (0.75 mts.), lindando muro común al medio con apartamento o unidad privada independiente de este mismo edificio, hasta encontrar el punto dos (2).

Del punto dos (2) en línea quebrada y extensiones de cero punto setenta y nueve metros (0.79 mts.), cero punto cero cinco metros (0.05 mts.) y cinco punto cuarenta y nueve metros (5.49 mts.), lindando, muro común al medio sobre zona común hasta encontrar el punto tres (3).

Del punto tres (3) en línea quebrada y extensiones de cero punto setenta y nueve metros (0.79 mts.), cero punto dieciocho metros (0.18 mts.), cero punto cero tres metros (0.03 mts.), cero punto cero un metro (0.01 mts.), cero punto doce metros (0.12 mts.), cero punto cero un metro (0.01 mts.), tres punto cuarenta y siete metros (3.47 mts.), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 mts.), cero punto doce metros (0.12 mts.), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 mts.), uno

República de Colombia



Nº. 7081

punto treinta y siete metros (1.37 mts.), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 mts.), cero punto doce metros (0.12 mts.), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 mts.), uno punto setenta metros (1.70 mts), cero punto cero seis metros (0.06 mts) y cero punto noventa metros (0.90 mts), lindando, muro común al medio con apartamento o unidad privada independiente de este mismo edificio hasta encontrar el punto cuatro (4).

Del punto cuatro (4), en línea quebrada y extensiones de uno punto treinta y tres metros (1.33 mts), dos punto setenta y dos metros (2.72 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts), uno punto treinta y siete metros (1.37 mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno punto cincuenta y nueve metros (1.59 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 mts), uno punto treinta y siete metros (1.37 mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 mts), uno punto treinta y cinco metros (1.35 mts), uno punto cuarenta metros (1.40 mts), cero punto sesenta metros (0.60 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), cero punto setenta y dos metros (0.72 mts), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 mts), uno punto cuarenta metros (1.40 mts), uno punto cuarenta metros (1.40 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), cero punto cero tres metros (0.03 mts), uno punto trece metros (1.13 mts), cero punto noventa y dos metros (0.92 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), cero punto noventa y dos metros (0.92 mts), uno punto cero cuatro metros (1.04 mts), cero punto setenta y nueve metros (0.79 mts) y cero punto sesenta y siete metros (0.67 mts), lindando, muro común al medio en parte con zona común y en parte con apartamento o unidad privada independiente de este mismo edificio, hasta encontrar el punto uno (1), punto de partida y encierra.

NADIR: Con placa o entrepiso común que lo separa del primer piso.

CENIT: Con placa o entrepiso común que lo separa del tercer piso.

DEPENDENCIAS PRIVADAS: Sala, cocina, zona de ropas, balcón, dos (2) baños, alcoba y vestier.

Es entendido que las columnas, muros estructurales y ductos comunales no podrán ser modificados por ese carácter común.

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

PC003368532

PC028424095

ALCALDE DE LAZAR COMDE
Nº. 27 de
Bogotá, D.C.

21-04-21 PC003368532

19-10-21 PC028424095

WODNKATSRU

THOMAS GREG & SONS

A este inmueble le corresponde un coeficiente de propiedad de 1,033% y le corresponde el uso exclusivo del parqueadero CUARENTA Y UNO (41) y el depósito VEINTISIETE (27)

LINDEROS GENERALES

El inmueble hace parte del proyecto inmobiliario de vivienda denominado Edificio VIU PARK, el cual se encuentra ubicado en la Carrera veinte (20) número ciento veinte treinta (120 30) (Carrera 20 No. 120-50 dirección catastral) de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20809648 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual tiene una extensión superficial de mil quinientos diecisiete metros cuadrados (1.517,00 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En treinta y siete metros (37.00 mts) con el lote número siete (7) de la misma manzana de la Urbanización Santa Bárbara. POR EL SUR: En treinta y siete metros (37.00 mts) con el lote número uno (1) de la Urbanización Santa Bárbara, POR EL ORIENTE: En cuarenta y un metros (41.00 mts) parte con el lote número seis (6) y en parte con el lote número cuatro (4) de la Urbanización Santa Bárbara, POR EL OCCIDENTE: En cuarenta y un metros (41.00 mts), con la carrera veinte (20) de la ciudad de Bogotá.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente compraventa, se incluyen todos los aumentos y mejoras del inmueble, así como los frutos, tanto naturales como civiles que el inmueble genere.

PARAGRAFO TERCERO: La venta del inmueble aquí descrito y alindado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio.

SEGUNDO: LA VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta venta por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil celebrada con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DE LOS PATRIMONIOS AUTONOMO FIDEICOMISO PARK VIEW 1 Y PARK VIEW 2, según consta en la escritura pública número mil sesenta (1060) del veintiuno (21) de mayo de dos mil

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

710 7081



diecinueve (2019), otorgada en la Notaria Sexta (6ª) del Circulo de Bogota D.C. debidamente registrada el 22 de agosto de 2019.

TERCERO: Que el precio de la compraventa del inmueble, es la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$390.000.000)**, que sera cancelada de la siguiente forma:

1) La suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$39.000.000)**; valor cancelado por EL LOCATARIO a cuenta y en nombre de BANCOLOMBIA y que LA VENDEDORA declaran recibidos a entera satisfacción. EL LOCATARIO desde ya instruyen a BANCOLOMBIA para aplicar esta suma como canon inicial del Contrato de Leasing.

2) El saldo; es decir, la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$351.000.000)** se cancelará una vez cumplidos a satisfacción de LA COMPRADORA los requisitos para la celebración del contrato de leasing habitacional objeto de la presente escritura, y antes de surtirse su registro.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme e irrevocable.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que LA VENDEDORA no estén registrados como proveedores, o que habiéndose registrado, lo hayan hecho o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia, debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal.

CUARTO: Garantiza LA VENDEDORA que el inmueble objeto de la venta está libre de toda clase de gravámenes en general tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, entre otros. LA VENDEDORA de todas maneras se obliga a salir al saneamiento del inmueble vendido, sea por evicción o por vicios redhibitorios.

QUINTO: LA VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega material del inmueble objeto de esta compraventa a **SANTIAGO JOSE**

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

PC0003368533

PC028424094

ANCE DE LA R CONDE
N27 de
Bogotá D.C.

21-04-21 PC0003368533

19-10-21 PC028424094

DZ17960X2V

THOMAS CREG & SONS

PADILLA LLANO. A partir de la fecha de entrega del inmueble a **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO**, serán de cargo de estos los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el inmueble, participaciones en plusvalía, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional.

SEXTO: Que los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa y los gastos causados por impuestos de beneficencia y tesorería, serán cancelados por mitades entre **LA VENDEDORA** y **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO**; los gastos por derechos de registro de la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO**.

SÉPTIMO: **LA VENDEDORA** y **EL LOCATARIO** declaran bajo juramento, que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio del inmueble y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre **LA VENDEDORA** y **EL LOCATARIO** en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido entre **LA VENDEDORA** y **EL LOCATARIO** o facturado por fuera del precio establecido en la presente escritura pública y que por lo tanto asume las consecuencias derivadas de la presente declaración.

BANCOLOMBIA S.A. como financiador del inmueble declara que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor real del inmueble de conformidad con lo indicado por **EL LOCATARIO** y que no existen sumas que se han convenido directamente entre **BANCOLOMBIA S.A.** y **LA VENDEDORA** o facturado por **LA VENDEDORA** a **BANCOLOMBIA S.A.**, por fuera del precio establecido en la presente escritura pública.

Compareció, **SANTIAGO JOSE PADILLA LLANO** mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 8.100.339 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho; manifestó:

PRIMERO: Que en este acto obra en nombre propio.

SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor del



inmueble en la Operación de Leasing realizada con **BANCOLOMBIA S.A.** acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características del inmueble, precio, entre otros, por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a **BANCOLOMBIA S.A.** para la realización de la Operación de Leasing.

TERCERO: Que ya recibí de LA VENDEDORA, el inmueble objeto de la Operación de Leasing, a entera satisfacción.

CUARTO PROPIEDAD HORIZONTAL: El anterior inmueble hace parte del Edificio Viu Park, constituido mediante la Escritura Pública número dos mil setecientos doce (2712) del veintiocho (28) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante escritura pública número mil ochocientos cincuenta y tres (1853) del doce (12) de agosto de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá D.C.

PARAGRAFO PRIMERO: La enajenación contenida en el presente instrumento incluye la cuota parte sobre los bienes de dominio común generales del Edificio Viu Park - propiedad horizontal, en las proporciones determinadas para cada bien de dominio particular, en el reglamento de Propiedad Horizontal referido en la presente cláusula y en las adiciones y reformas al mismo.

PARAGRAFO SEGUNDO: Con el presente instrumento se protocoliza el paz y salvo por concepto de las expensas comunes causadas por la administración del "Edificio Viu Park" propiedad horizontal, del cual hacen parte los inmuebles objeto de enajenación, expedido por el representante legal de la copropiedad.

HASTA AQUI EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA.

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(la, los) interesado(s).

AFECCACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.

EL NOTARIO INDAGO A LA APODERADA DE LA PARTE VENDEDORA SOBRE EL ESTADO CIVIL DE SU REPRESENTADA, QUIEN MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SU ESTADO CIVIL ES COMO QUEDO ANOTADO AL COMIENZO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO Y QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO TRANSFIERE(N), NO SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR.

EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE POR SER LA PARTE COMPRADORA UNA PERSONA JURIDICA SOBRE ESTE BIEN INMUEBLE NO PROCEDE LA AFECCACION A VIVIENDA FAMILIAR.

COMPROBANTES FISCALES: Se me presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que tuve a la vista y quedan agregados:

1) ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. SECRETARIA DE HACIENDA DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2021, INMUEBLE: KR 20 120 50 AP 203

FORMULARIO NUMERO: 2021301054023432059

RECIBIDO CON PAGO - BANCOLOMBIA S.A.

DE FECHA: 01/09/2021

AVALUADO EN \$230.094.000

CONTRIBUYENTE: ANDREA MUTIS BARRAGAN

IDENTIFICACION: C.C. 52699293

SE PROTOCOLIZA CERTIFICACION CATASTRAL DE FECHA 03/11/2021

2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL NUMERO: 1570580

INMUEBLE: KR 20 120 50 AP 203

CONTRIBUCION DE VALORIZACION VALIDO HASTA EL 02-02-2022

3) DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO Y AUTORIZADO POR LA LEY 527 DE 1999, ART. 2 LITERALES a, e, y f) 5, 6, 8, y 12 SE CONSULTARON Y OBTUVIERON A TRAVES DEL SISTEMA DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE



DATOS (EDI), DISPUESTO POR LAS ENTIDADES COMPETENTES PARA EXPEDIR COMPROBANTES FISCALES E INFORMACION REGISTRAL (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU) PARA QUE EN EL MARCO DE PROYECTO DE SIMPLIFICACION VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR, EL NOTARIO ELIMINE LA EXIGENCIA DE LOS COMPROBANTES FISCALES AL CIUDADANO Y LOS OBTENGA DIRECTAMENTE DE LA PLATAFORMA VUR DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE CONSULTARON E IMPRIMIERON DE LA PLATAFORMA LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO.

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL (PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS) ARTICULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y ARTICULO 11 DEL ACUERDO DISTRITAL 469 DE 2011. INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS OBJETO AAA0267PEDM. FECHA: 03/11/2021.

EXPENSAS COMUNES * LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001*

SE PROTOCOLIZA CON EL PRESENTE INSTRUMENTO, EL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE EXPENSAS COMUNES HASTA 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.

La Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(iéron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

ADVERTENCIA: Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del(de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes es motivo por el cual el Notario NO

ANGELA DEL PILAR CONDE
N27 de
Bogotá, D.C.

PO003368535

PC028424092

21-04-21 PO003368535

19-10-21 PC028424092

N07ABCPGMH

THOMAS GREG & SONS

AUTORIZO el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo. —

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Advertir a los otorgantes la necesidad de registrar la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. —

NOTIFICACIÓN POR MEDIO DE COMUNICACION ELECTRÓNICA: El otorgante acepta ser notificado por medio electrónico de los trámites realizados por el registro electrónico "REL" de la Oficina de Instrumentos Públicos, en el evento que el trámite haya finalizado con nota devolutiva, al siguiente correo electrónico: padillano@gmail.com conforme al artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. —

LEIDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. —

En la presente escritura se emplearon siete (7) hojas de papel notarial, distinguidas con los códigos de barras números PO003368530 - PO003368531 - PO003368532 - PO003368533 - PO003368534 - PO003368535 - PO003368536 ✓

DERECHOS: Resolución No. 536 del 22 de enero de 2021, modificada por la Resolución No. 545 del 25 de enero de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro. —

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS: \$ 1.253.462.00 —

SUPERINTENDENCIA \$ 18.600.00 —

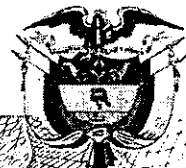
FONDO NOTARIADO \$ 18.600.00 —

IMPUESTO DEL IVA \$ 337.014.00 —

RETENCION EN LA FUENTE \$ 3.900.000.00 —



Notaria 27
Manuel Castro Blanco



PRIMERA (1ª) COPIA AUTENTICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 7081 DE NOVIEMBRE 4 DE 2021, SE EXPIDE EN TREINTA Y OCHO (38) FOLIOS UTILES, TOMADA DE SU ORIGINAL CONFORME AL ARTICULO 79 Y 80 DEL DECRETO 960 DE 1970 Y EXPEDIDA EN PAPEL DE SEGURIDAD SEGÚN ARTICULO 2.2.6.13.1.1. DEL DECRETO 1069 DE 2015.

LA PRESENTE COPIA SE EXPIDE CON DESTINO A:

BANCOLOMBIA S.A.

EN BOGOTÁ D.C., HOY 16/11/2021
Hora de Impresión 3:49:50 p.m.

Jacqueline Ardila Poveda
Secretaria
NOTARIA 27 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
Delegada Decreto 1534/89
Para Autorizar copias

NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA AUTORIZACIÓN E INTERVENCIÓN DEL NOTARIO CONFORME A LA LEY ES ILEGAL Y PUEDE CAUSAR SANCIÓN PENAL.

Cra 15 No 75 – 24
Tels (57 1) 2179511-2179527-2179514
Bogotá, D.C.



PC028444905

AÑO GRAVABLE
2023



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 23012655352
401
Factura Número: 2023001041826552505
CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0267PEDM		2. DIRECCIÓN KR 20 120 50 AP 203		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20844219		
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	890903938	BANCOLOMBIA SA	100	PROPIETARIO	KR 85 K 46 66	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL	289.578.000	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
		61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	6,2	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	1.795.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	15.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	1.780.000

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		1.780.000		1.780.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		178.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		18.000		18.000
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.584.000		1.762.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		178.000		178.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		1.762.000		1.940.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

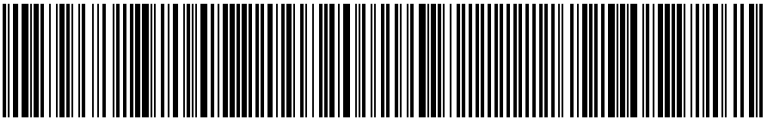
PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

☐ BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

☐ BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)23012655352162403134(3900)00000001762000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23012655352198097274(3900)00000001940000(96)20230714

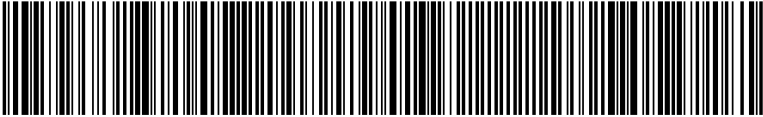
PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

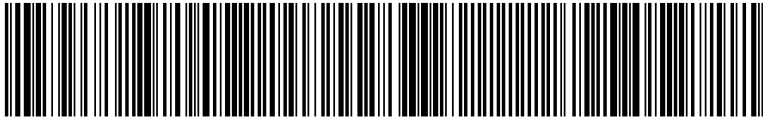
☐

HASTA 14/07/2023

☐



(415)7707202600856(8020)23012655352038278017(3900)00000001584000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23012655352049217260(3900)00000001762000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)	SELLO
--	-------

CONTRIBUYENTE