



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO TEST-AV-TC-PRUEBA

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				FECHA VISITA	19/07/2023
NIT / C.C CLIENTE	890903938-8				FECHA INFORME	
DIRECCIÓN	KR 1 62 15 SUR				DIRIGIDO A	0
SECTOR	Urbano	Estrato 1			EDAD (AÑOS)	29 años
BARRIO	LA FISCALA NORTE				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Remate				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	PRUEBA USUARIO TEMPORAL-JOSE LUIS					
IDENTIFICACIÓN	1018490300					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	YOLANDA SILVA FORERO					
NUM.	0591 Escritura De #NOTARIA	42	FECHA	19/03/2014	M. INMOB.	N°
ESCRITURA	Propiedad				lote - casa	50S-40186281
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA						
CEDULA	202302401500000000					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0145UHUH					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO ENTREGA AL MOMENTO DE LA VISITA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la KR 1 62 15 SUR, barrio catastral La Fiscal Norte, UPL 20 Rafael Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se encuentra un inmueble de 3 pisos, con sótano, sobre vía principal, internamente está dividido por apartamentos en cada uno de sus pisos con excepción del tercer piso donde se encuentra la terraza cubierta. Su área superficialia mencionada en documentos jurídicos es de 67.94 m<sup>2</sup>, alinderado de forma irregular. No se menciona área de construcción, esta es medida en visita arrojando lo siguiente: Sótano 35.37 m<sup>2</sup>. Primer piso 67.94 m<sup>2</sup>. Segundo piso 67.94 m<sup>2</sup>. Tercer piso 67.94 m<sup>2</sup>. Total 239.19 m<sup>2</sup>. **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.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 0.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

### NOMBRES Y FIRMAS

No se firma  
Informe de estudio  
Grado Técnico Avalúos

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

PRUEBA USUARIO TEMPORAL-JOSE  
LUIS  
Perito Actuante  
C.C: 1018490300  
RAA: AVAL-1018490300

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	dotacional
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	servicios

Área Lote	67.94	Frente	7.20 m.
Forma	irregular	Fondo	9.65 m.
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.74

Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	decreto 555/201
Antejardín	3.5
Uso principal	dotacional
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	0.9
Indice de construcción:	0.8
No. De Unidades:	

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	67.94	AREA DE TERRENO	M2	67.94
AREA CONSTRUIDA	M2	239.19	AREA CONSTRUIDA	M2	239.19

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	67.94	AREA DE TERRENO	M2	67.94
AREA PISO 1	M2	67.94	AREA PISO 1	M2	67.94
AREA PISO 2	M2	67.94	AREA PISO 2	M2	67.94
AREA PISO 3	M2	67.94	AREA PISO 3	M2	67.94
{AREA DE SOTANO	M2	35.37			

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Regular	100-200	
Escolar	Regular	mas de 500	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Regular	0-100	
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Regular
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO
Cond.seguridad:		
NO		NO
Aguas servidas:		
NO		

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 1 62 15 SUR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

Comentarios de estructura

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
<b>TOTALES</b>					0%	<b>\$0.00</b>

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
<b>TOTALES</b>					0%	<b>\$0.00</b>

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
<b>TOTALES</b>					0%	<b>\$0.00</b>

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
<b>TOTALES</b>					0%	<b>\$0.00</b>

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
<b>TOTALES</b>					0%	<b>\$0.00</b>

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

**Valor comercial total:** **\$0.00**

Valor en letras: Cero Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$0.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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.

**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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	DANUBIO AZUL	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	6014813663	78	234	\$1,200,000	\$280,800,000
2		\$0		\$0				\$0	\$0
3		\$0		\$0				\$0	\$0
4		\$0		\$0				\$0	\$0
<b>Del inmueble</b>									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$80,200,000	\$1,028,205	1.0	1.0	1.00	\$1,028,205
2	\$0	\$0			0.00	\$0
3	\$0	\$0			0.00	\$0
4	\$0	\$0			0.00	\$0
					PROMEDIO	\$257,051.28
					DESV. STANDAR	\$514,102.57
					COEF. VARIACION	200.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

1 - <https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/danubio-azul/bogota/10065822>

# RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1			\$0	\$0		\$0	\$0	\$0.00	\$0.00
2			\$0	\$0		\$0	\$0	\$0.00	\$0.00
3			\$0	\$0		\$0	\$0	\$0.00	\$0.00

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1									0.00	\$0.00
2									0.00	\$0.00
3									0.00	\$0.00
									Promedio	\$ 0.00
									Desv. Standar	\$ 0.00
									Coef. variación	0.00%

		Por Mt2				Total			
Valor Máximo		\$ 0.00				\$ 0.00			
Valor Mínimo		\$ 0.00				\$ 0.00			
Valor Adoptado M2:		Tasa aplicada E.A:				Tasa aplicada M.V:		%	Deducciones:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0.00	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$0.00	Renta neta anual (R.N.A):	\$0.00	Valor capitalización:	\$0.00

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 1 62 15 SUR | LA FISCALA NORTE | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.647885

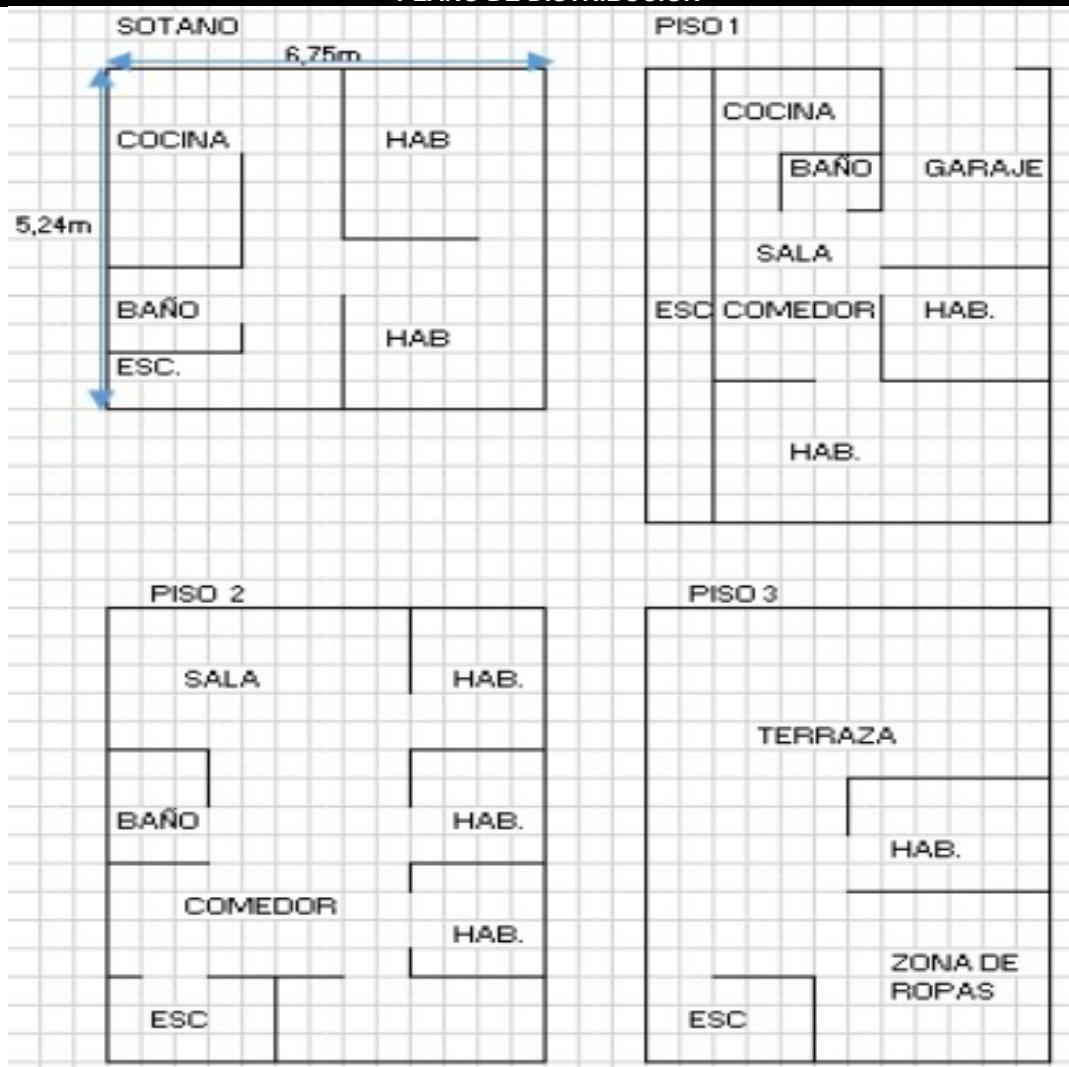
Longitud: -74.100505

### COORDENADAS (DMS)

Latitud:  $4^{\circ} 38' 52.3854''$

Longitud:  $74^{\circ} 6' 1.8174''$

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



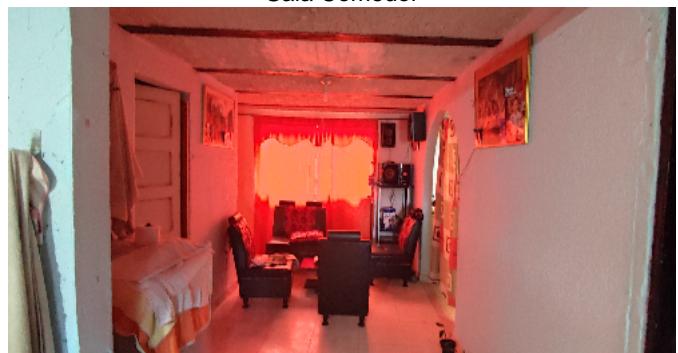
Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



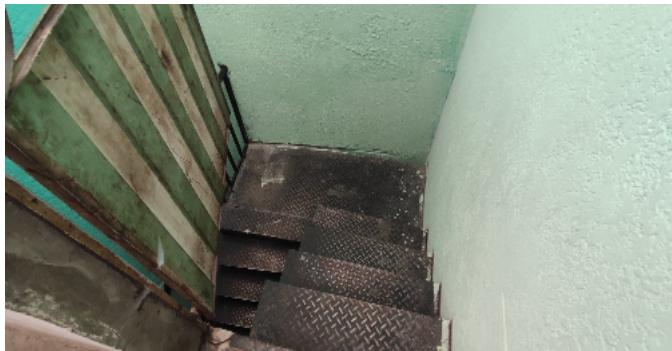
Escalera



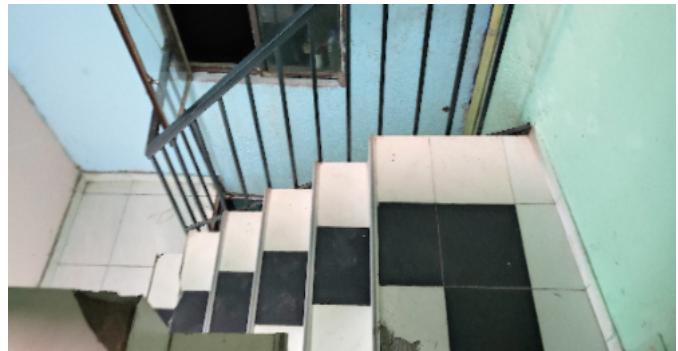
Escalera



Escalera



Escalera



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 7



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



SOTANO HABITACIÓN



SOTANO BAÑO SOCIAL



REGISTRO FOTOGRÁFICO

SOTANO COCINA



SOTANO HABITACIÓN



Habitacion 8



# 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 --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 valuaria 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 valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el 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 él 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 TEST-AV-TC-PRUEBA



AÑO GRAVABLE 2021

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP <b>AAA0145UHUh</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050S40186281	3. Cédula Catastral 202302401500000000	4. Estrato 1
	5. Dirección del Predio KR 1 62 15 SUR		

B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO

6. Área de terreno en metros 67.54	7. Área construida en metros 252.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES
9. Tarifa 3	9.1 Porcentaje de exención 0 %	

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social <b>YOLANDA SILVA FORERO</b>	11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 39673424
---	--

12. Número de Identificación de quien efectuó el pago

CC 39673424

E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>	105,156,000
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>	315,000
15. SANCIONES	<b>VS</b>	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		244,000
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>		
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>	71,000
<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>	0
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>	0
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>	0

INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	24/07/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	4444
NOMBRES Y APELLIDOS YOLANDA SILVA FORERO	VALOR PAGADO:	0
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA	
	TIPO FORMULARIO:	Factura

**Amigo Contribuyente:**

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

AÑO GRAVABLE  
2023



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia

23010311742

401

Factura  
Número:

2023001041803117265

CODIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0145UHUH	2. DIRECCIÓN KR 1 62 15 SUR	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40186281
---------------------	-----------------------------	--

**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
CC	39673424	YOLANDA SILVA FORERO	100	PROPIETARIO	KR 1 62 15 SUR	BOGOTA, D.C.

**11. OTROS**

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL 116.877.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 1	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 117.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	34.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 83.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		83.000		83.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		8.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		75.000		83.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		8.000		8.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		83.000		91.000

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

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

BOGOTA SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)23010311742100738669(3900)0000000083000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010311742106682432(3900)0000000091000(96)20230714

**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23010311742081148922(3900)0000000075000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010311742007859399(3900)0000000083000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SEÑAL

CONTRIBUYENTE





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230721360179836785

Nro Matrícula: 50S-40186281

Página 2 TURNO: 2023-281095

Impreso el 21 de Julio de 2023 a las 08:23:27 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: RINCON DE GALINDO MARIA TERESA

CC# 35485692

A: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-1997 Radicación: 1997-53600**

Doc: ESCRITURA 672 del 20-02-1997 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 350 CONSTITUCION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27136**

Doc: ESCRITURA 591 del 19-03-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27136**

Doc: ESCRITURA 591 del 19-03-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$158,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636

A: SILVA FORERO YOLANDA

CC# 39673424 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27136**

Doc: ESCRITURA 591 del 19-03-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS 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: SILVA FORERO YOLANDA

CC# 39673424 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-10-2015 Radicación: 2015-84970**

Doc: OFICIO 2611 del 30-09-2015 JUZGADO 031 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EJECUTIVO HIPOTECARIO N.2015-1347

**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 SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230721360179836785

Nro Matrícula: 50S-40186281

Página 3 TURNO: 2023-281095

Impreso el 21 de Julio de 2023 a las 08:23:27 AM

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: SILVA FORERO YOLANDA

CC# 39673424 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-56536 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

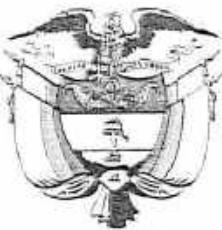
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-281095 FECHA: 21-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



República de Colombia

Notaría 42 Bogotá



PRIMERA (1a) COPIA PRESTA MERITO EJECUTIVO

DE LA ESCRITURA N° 00591  
FECHA : 19 DE MARZO DEL AÑO 2014

ACTO O CONTRATO  
VENTA E HIPOTECA RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA HI  
POTECA 70% CANCELAC. AFECTA. A VIV. FLIAR . . .

RIOS ALVAREZ RODRIGO  
SILVA FORERO YOLANDA  
BANCOLOMBIA S.A.

CALLE 85 #14-53  
PBX 6111321 • FAX: 6105108  
e-mail: [info@notaria42.org](mailto:info@notaria42.org)

Juan Carlos Vargas Jaramillo  
Notario

1. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

2. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)



3. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

4. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

5. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

6. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

7. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

8. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

9. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

10. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

11. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

12. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

13. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

14. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

15. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

16. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)

17. *Chlorophytum* (L.) L. (1800)



## Repubblica di Colombia

600000000

卷之三



Aa012671972

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: #0591.  
CERO QUINIENTOS NOVENTA Y UNO

Bancolombia



41057854

FECHA DE OTORGAMIENTO:  
DIECINUEVE (19) DE MARZO

DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014)

大文大字大文大字

## NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)

- DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

CÓDIGO 1100100042

古漢集卷之二

CLASE DE ACTO O CONTRATO: CANCELACION DE AFECTACION A  
VIVIENDA FAMILIAR, COMPROAVENTA, RENUNCIA ACCION RESOLUTORIA Y  
HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

OTORGANTES: RODRIGO RIOS ALVAREZ, YOLANDA SILVA FORERO y  
BANCOLOMBIA S.A.

INMUEBLES OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: LOTE DE TERRENO  
MARCADO #1 JUNTO CON TODOS SUS USOS, COSTUMBRES Y  
ANEXIDADES, UBICADO EN LA CARRERA 1<sup>a</sup> #62-15 SUR DE LA ACTUAL  
NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, (antes Carrera 4 Este # 59-13 Sur). --  
MATRICULA INMOBILIARIA: 505-40186281

CEDULA CATASTRAL: 20230240150000000000

CHIP: AAA0145UHUF

大叶大叶大叶

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, Cuyo Notario Titular es **JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO**, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: \_\_\_\_\_

## PRIMERA PARTE

## CANCELACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

RODRIGO RIOS ALVAREZ y EDILIA MANCILLA, quienes en su orden se  
identificaron con las cédulas de ciudadanía números 5.656.636 expedida en

Guapota y 39.614.440 expedida en Fusagasugá y dijeron ser mayores de edad, domiciliados en Bogotá, de estado civil casados entre sí, con su sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre, MANIFESTARON: -----

**PRIMERO.- MATRIMONIO:** Que los otorgantes **RODRIGO RIOS ALVAREZ** y **EDILIA MANCILLA**, contrajeron matrimonio Religioso el día veinticuatro (24) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) en la Parroquia Santa María Madre de Jesús en la ciudad de **Bogotá, D.C.** - acto que fue inscrito en el indicativo serial número 5626709 del Libro de Registro Civil de Matrimonios que se lleva en la Notaria Cuarenta y Dos (42) del Círculo de Bogotá, cuya copia autenticada anexan para su protocolización. -----

**SEGUNDO: ANTECEDENTES.** Que mediante escritura pública número seiscientos setenta y dos (#672) del veinte (20) de febrero de mil novecientos y siete (1997) otorgada en la Notaria Catorce (14) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número dos (#2) en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40186281, el exponente **RODRIGO RIOS ALVAREZ**, adquirió por compra hecha a **MARIA TERESA RINCON DE GALINDO**, el pleno derecho de dominio y la posesión real y material sobre el **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO UNO** (#1) junto con todos sus usos, costumbres y anexidades, ubicado en la Carrera primera (1<sup>a</sup>) número sesenta y dos - quince sur (#62-15 Sur) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, antes Carrera cuarta Este (4 Este) número cincuenta y nueve - trece sur (#59-13 Sur), inmueble cuya descripción, cabida, área y linderos quedaron consignados en esa escritura pública. -----

**TERCERO: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Que el inmueble quedo afectado a vivienda familiar, de conformidad con lo ordenado por la Ley 258 del 17 de enero de 1996, mediante esa misma escritura pública, acto que fue registrado como anotación número tres (#3) en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40186281. -----

**CUARTO.- CANCELACIÓN DE LA AFECTACIÓN.** Que obrando de común acuerdo y siendo plenamente capaces, los exponentes han decidido **cancelar**, como en efecto lo hacen mediante este instrumento público, la afectación a vivienda familiar que hasta ahora soportaba este inmueble, para que su propietario pueda disponer libremente del mismo. -----



QUINTO: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN. Que solicitan al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, se sirva tomar nota de esta cancelación de afectación a vivienda familiar en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40186281.

☆☆☆☆☆☆

NOTA: De conformidad con lo ordenado por el artículo 28 del Decreto 2148 de 1983, se advirtió al otorgante sobre la necesidad de protocolizar el certificado de cancelación en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Bogotá, para que se proceda entonces a colocar la respectiva nota de cancelación. \_\_\_\_\_

## SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA

RODRIGO RIOS ALVAREZ, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 5.656.636 expedida en Guapotá y dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, obrando a nombre propio y quien en lo sucesivo se denominara **EL VENDEDOR**, manifestó: -

**PRIMERO: OBJETO.** Que en la calidad antes indicada transfiere a título de compraventa, en favor de la señora **YOLANDA SILVA FORERO**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO UNO (#1)** junto con todos sus usos, costumbres y anexidades, ubicado en la Carrera primera (1<sup>a</sup>) número sesenta y dos - quince sur (#62-15 Sur) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, antes Carrera cuarta Este (4 Este) número cincuenta y nueve - trece sur (#59-13 Sur), el cual tiene un área de sesenta y siete metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados -(67,94 M<sup>2</sup>) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: \_\_\_\_\_

NORTE.- En nueve metros sesenta y cinco centímetros (9.65 m) con la casa demarcada con el número tres cero nueve Este (#3-09 Este) de la calle ochenta y cinco sur (85 sur).

SUR.- En nueve metros con cuarenta centímetros (9,40 m) con propiedad del señor ROSENDO GALINDO IBÁÑEZ.

ORIENTE.- En siete metros con veinte centímetros (7,20 m) con la calle ochenta y

cinco sur (85 sur).

**OCCIDENTE.** En siete metros con cinco centímetros (7,05 m) con propiedad del señor ROSENDO GALINDO RIVERA.

**PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.** No obstante la indicación de áreas y medidas, estos inmuebles se venden como cuerpo cierto.

**SEGUNDO: TRADICIÓN.** EL VENDEDOR adquirió, el pleno derecho de dominio sobre el inmueble objeto del presente contrato, por compra hecha a MARIA TERESA RINCON DE GALINDO, en los términos de la escritura pública número seiscientos setenta y dos (#672) del veinte (20) de febrero de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Bogotá, inscrita como anotación número dos (#2) en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-40186281 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.

**TERCERO: PRECIO.** Que el precio de la compraventa es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$158'000.000)** moneda legal colombiana, que será pagada por **LA COMPRADORA** así:

3.1. La suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$47'410.000)** moneda legal colombiana, que **EL VENDEDOR** declara recibida de **LA COMPRADORA** en dinero en efectivo a su entera satisfacción. -

3.2. La suma **CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$110'590.000)** moneda legal colombiana, producto del **préstamo para compra de vivienda** adjudicado a **LA COMPRADORA YOLANDA SILVA FORERO**, por parte de **BANCOLOMBIA S.A.**, en adelante **EL BANCO**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de esta compraventa, en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado una vez sea entregada a **EL BANCO** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con los certificados de tradición y libertad de los inmuebles, en los cuales conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor.

**PARÁGRAFO:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este contrato se entiende



# 5 República de Colombia



celebrado de manera pura y simple, firme e irresoluble.

**CUARTO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** - **EL VENDEDOR** garantiza que es propietario exclusivo del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, y que lo posee materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy lo transfiere libre de hipotecas, pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, embargos, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, administración anticrética, patrimonio de familia inembargable, censo, usufructo, uso o habitación. En todo caso, **EL VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de este inmueble en los casos previstos por la Ley.

**QUINTA: ENTREGA.** - Que en esta fecha **EL VENDEDOR** hace entrega real y material del inmueble vendido a **LA COMPRADORA**, dotado de sus respectivos servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y en paz y a salvo con las empresas respectivas por concepto de tales servicios hasta esa fecha, así como por concepto de impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden para con el Tesoro Distrital y por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración.

**SEXTA: GASTOS.** - Que los gastos notariales que ocasione esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA**. Los gastos por concepto de Impuesto de Anotación y Registro (Beneficencia) y por concepto de Derechos Registrales serán pagados por **LA COMPRADORA**. La retención en la fuente será por cuenta de **EL VENDEDOR**.

\*\*\*\*\*

**LA COMPRADORA.**

**YOLANDA SILVA FORERO**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 39.673.424 expedida en Soacha y dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho,

obrando en su propio nombre y manifestó:

- Que acepta esta escritura pública y el contrato de compraventa en ella contenido a su favor, por hallarlo conforme a lo pactado.
- Que ha recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento



adquiere, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios.-

C. Que conoce y se obliga a acatar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al cual está sometido el inmueble que por este instrumento adquiere.

**SEGUNDA PARTE**  
**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA**  
**PARA ADQUIRIR VIVIENDA EN PESOS**

**YOLANDA SILVA FORERO**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 39.673.424 expedida en Soacha y dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, obrando en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente **LA HIPOTECANTE**, y manifestó:

**PRIMERO:** Que constituye Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del Banco BANCOLOMBIA, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el siguiente inmueble, conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

**LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO UNO (#1) junto con todos sus usos, costumbres y anexidades**, ubicado en la Carrera primera (1<sup>a</sup>) número sesenta y dos - quince sur (#62-15 Sur) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, antes Carrera cuarta Este (4 Este) número cincuenta y nueve - trece sur (#59-13 Sur), el cual se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-40186281, la Cédula Catastral 202302401500000000 y el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0145UMUH, plenamente descritos y alinderados en la **primera cláusula** de este mismo instrumento, relativo a la compraventa.

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

**SEGUNDO:** Que LA HIPOTECANTE en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene la obligan en tal carácter de solidaridad.



# República de Colombia



A3012671975

**TERCERO:** Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a RODRIGO RIOS ALVAREZ, tal y como consta en la **segunda parte de este instrumento.**

**CUARTO:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a **LA HIPOTECANTE** por la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL PESOS** (\$110'590.000) moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de quince (15) años en ciento ochentas (180) **cuotas mensuales**, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **LA HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de El Acreedor

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

República de Colombia

14/02/2019 19:08:51 1853382

Papel notarial para uso exclusivo de oficinas de notarios públicos, ratiificadas la documentación del instrumento

14/02/2019 19:08:51 1853382



14/02/2019 19:08:51 1853382

**HIPOTECANTE.** Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

**QUINTO:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a **LA HIPOTECANTE**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **LA HIPOTECANTE** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**SEXTO:** Que declara además:

- a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes;
- b) Que el inmueble que por este instrumento hipoteca, son de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limiten su negociabilidad. En todo caso **LA HIPOTECANTE** saldrá al saneamiento en los casos de ley;
- c) Que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello;
- d) Que se compromete a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a el inmueble hipotecados en los que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en



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

Certificado generado con el Pin No: 180821137614575183

Nro Matrícula: 50S-40186281

Página 1

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 10:46:18 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 06-07-1994 RADICACION: 1994-40298 CON: ESCRITURA DE: 23-05-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0145UHUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3066 de fecha 23-05-94 en NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE 1 con area de 67.94M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**COMPLEMENTACION:**

GALINDO RIVERA ROSENDO IBÁÑEZ DE GALINDO NARCISA, ADQUIEREN EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RODRIGUEZ MIGUEL, POR LA ESCRITURA #4415 DEL 02-05-1957 NOTARIA 2A DE BOGOTA, REGISTRADA ALFL 050-0104682.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 4 ESTE 59 13 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

**SNR SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

*la guarda de la fe pública*

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

50S - 104682

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-06-1994 Radicación: 1994-40298

Doc: ESCRITURA 3066 del 23-05-1994 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: GALINDO RIVERA ROSENDO

CC# 25006

DE: IBÁÑEZ DE GALINDO NARCISA

CC# 20272802

A: RINCON DE GALINDO MARIA TERESA

CC# 35485692 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-06-1997 Radicación: 1997-53600

Doc: ESCRITURA 672 del 20-02-1997 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: RINCON DE GALINDO MARIA TERESA

CC# 35485692

A: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-1997 Radicación: 1997-53600

Doc: ESCRITURA 672 del 20-02-1997 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 350 CONSTITUCION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27136



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

Certificado generado con el Pin No: 180821137614575183  
Pagina 2

Nro Matrícula: 50S-40186281

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 10:46:18 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 591 del 19-03-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27136

Doc: ESCRITURA 591 del 19-03-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$158,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTIA: 0125 COMPROVANTIA

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

DE: RIOS ALVAREZ RODRIGO

CC# 5656636

A: SILVA FORERO YOLANDA

CC# 39673424 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27136

Doc: ESCRITURA 591 del 19-03-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS 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: SILVA FORERO YOLANDA

CC# 39673424 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-10-2015 Radicación: 2015-84970

Doc: OFICIO 2611 del 30-09-2015 JUZGADO 031 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EJECUTIVO HIPOTECARIO N.2015-1347

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: SILVA FORERO YOLANDA

CC# 39673424 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 180821137614575183

Nro Matrícula: 50S-40186281

Página 3

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 10:46:18 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

\*\*\*

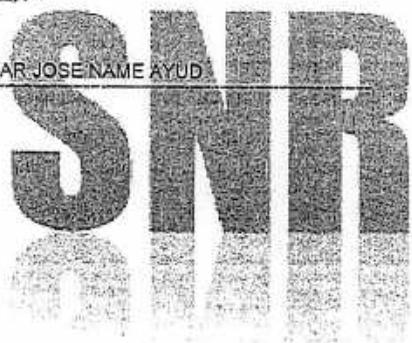
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-326966 FECHA: 21-08-2018  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAME AYUD



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





RADICADO N.6009-16 DESPACHO COMISORIO 005 JUZGADO 31 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2015-01347 SECUESTRO DE INMUEBLE

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DEMANDADO: YOLANDA SILVA FORERO

Bogotá, D.C., Nueve (09) de agosto del año dos mil diecisésis (2016) siendo el día y la hora señalada en auto anterior para llevar a cabo la diligencia ordenada dentro del Despacho comisorio de la referencia. Acto seguido el suscrito Inspector Quinto "A" Distrital de Policía, en asocio de la auxiliar administrativa dan inicio a la diligencia en el recinto del despacho y para lo cual deja constancia que se hace presente el (a) Doctor(a) OSCAR GABRIEL ESPITIA ARIZA, quien se identifica con la C.C. No. 79.841.455 de Bogotá y T.P. N. 219869 del C.S. de la Judicatura, teléfono 32.73000, en su condición de apoderado en sustitución a quien el suscrito inspector procede a reconocerle personería jurídica para actuar dentro de las presentes diligencias de acuerdo al poder conferido y aportado a esta. Acto seguido el despacho deja constancia que el(a) secuestra designado(a), no se hizo presente a pesar de haber sido legalmente notificado (a), de lo cual se informa al comitente. Razón por la cual y a solicitud del señor(a) apoderado(a) se procede a dar aplicación al Art. 9 del C.P.C. remplazando al(a) no asistente y se designa a la señor(a) LEIDY MIREYA VALBUENA VARGAS quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 53.153.918 del Bogotá, Residente en la Cl. 63 Bis Sur No. 18-83, barrio San Francisco, cel. 3114433492, de la lista de auxiliares de la justicia vigente, a quien el despacho procede a posicionar en legal forma por lo cual bajo la gravedad del juramento promete cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone y manifiesta no encontrarse ni impedida ni sancionada para hacerlo. Acto seguido se los traslada a los trasladados por el(a) señor(a) apoderado al inmueble ubicado en la CARRERA 4 ESTE N. 59-13 SUR, MATRÍCULA INMOBILIARIA N.505-40186181 de esta localidad y ciudad.

Una vez en el lugar de la Fiscalía procede el despacho a ubicar la dirección sin obtener resultado positivo tratando de ubicar la actual nomenclatura y la antigua. De lo anterior se corre traslado al sr. apoderado quien manifiesta. Solicito al Inspector se fije nueva fecha en la cual aportare el certificado actualizado de nomenclatura a fin de garantizar la ubicación del inmueble. El inmueble siendo procedente la solicitud elevada por el señor apoderado suspende la práctica de la presente diligencia y procede a fijar para la práctica de la diligencia por auto separado y obedeciendo a la solicitud verbal del señor apoderado en sustitución en cuanto a la notificación a la empresa CUSTODIANS como auxiliar de la justicia se procedera a enviar nuevamente citación a la dirección ocusignada en el listado de los auxiliares y a quien se le informara fecha y hora de la diligencia. A continuación solicita el uso de la palabra la auxiliar presente quien manifiesta. Renuncio al cargo como secuestro de la presente diligencia en calidad de auxiliar de la justicia, no es mas. El despacho acepta la renuncia por el auxiliar de la justicia antes poseicionado para efectos de continuar con el auxiliar designado por el comitente y a quien se le informara oportunamente la fecha como ya se dijo antes. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se firma por quienes intervinieron. siendo la 1:00 p.m.

HENRY G. MUÑOZ  
El Inspector

OSCAR GABRIEL ESPITIA ARIZA  
El apoderado en sustitución

Leidy M. Valbuena V.  
LEIDY MIREYA VALBUENA VARGAS  
la secuestra presente

ETELNELLY ORJUELA MANCILLA  
La auxiliar