



INFORME DE AVALUO TEST-AV-TC-PRUEBA

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
NIT / C.C CLIENTE	890903938-8
DIRECCIÓN	KR 1 62 15 SUR
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LA FISCALA NORTE
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Remate
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	PRUEBA USUARIO TEMPORAL-JOSE LUIS
IDENTIFICACIÓN	1018490300

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/07/2023
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	0
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YOLANDA SILVA FORERO				
NUM.	0591 EscrituraDe	NOTARIA	42	FECHA	19/03/2014
ESCRITURA	Propiedad				
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	

M. INMOB.	Nº
lote - casa	50S-40186281

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa ubicada en la KR 1 62 15 SUR, barrio catastral La Fiscala 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 superficial mencionada en documentos jurídicos es de 67.94 m²., alinderado de forma irregular. No se menciona área de construcción, esta es medida en visita arrojando lo siguiente: Sótano 35.37 m². Primer piso 67.94 m². Segundo piso 67.94 m². Tercer piso 67.94 m². Total 239.19 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.**

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	8
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

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

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
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

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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

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

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

CONSTRUCCIÓN

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

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	67.94
AREA CONSTRUIDA	M2	239.19
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

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

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	67.94
AREA PISO 1	M2	67.94
AREA PISO 2	M2	67.94
AREA PISO 3	M2	67.94

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Regular
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
TOTALES					0%	\$0.00
Valor en letras			Cero Pesos Colombianos			
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
TOTALES					0%	\$0.00
Valor en letras			Cero Pesos Colombianos			
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
TOTALES					0%	\$0.00
Valor en letras			Cero Pesos Colombianos			
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
TOTALES					0%	\$0.00
Valor en letras			Cero Pesos Colombianos			
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
TOTALES					0%	\$0.00
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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	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 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.

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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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://incaraiz.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.Standard	\$ 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 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

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 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

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 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

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 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.647885

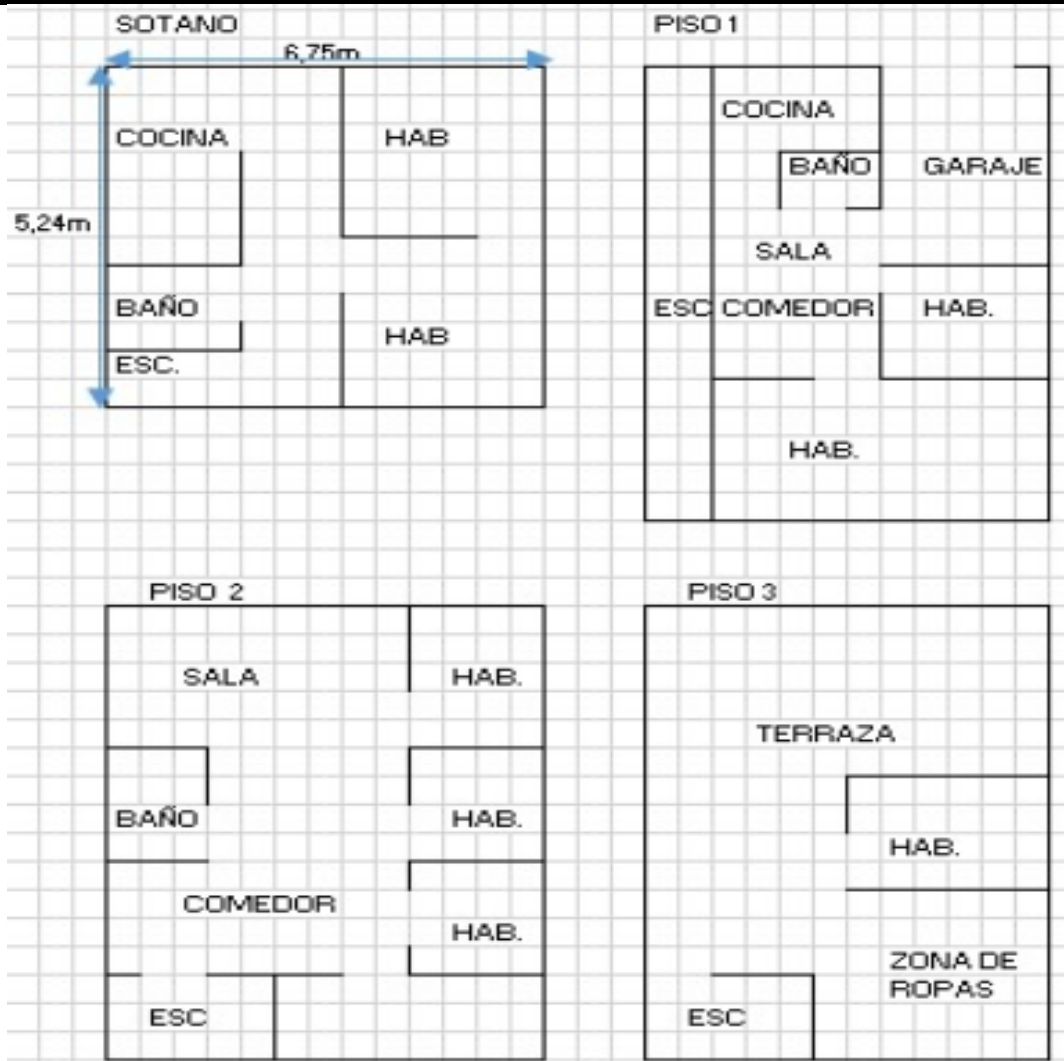
Longitud: -74.100505

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 52.3854"

Longitud: 74° 6' 1.8174"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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



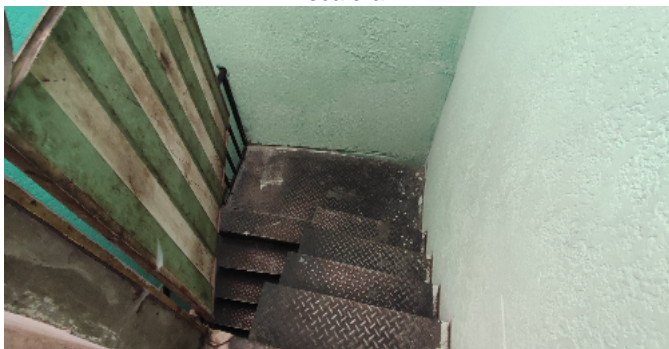
Escalera



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 --- **Eta**

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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 TEST-AV-TC-PRUEBA

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

21017130888

Formulario No.

2021201041604470464

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0145UHUH	2. Matricula Inmobiliaria 050S40186281	3. Cédula Catastral 202302401500000000	4. Estrato 1
5. Dirección del Predio KR 1 62 15 SUR			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
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 YOLANDA SILVA FORERO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 39673424	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 39673424			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	105,156,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	315,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		244,000	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	71,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN 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	
39673424		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

BOGOTÁ, 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 APOORTE VOLUNTARIO

HASTA

12/05/2023

HASTA

14/07/2023

☐

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

☐

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

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

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

PAGO SIN APOORTE 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)

SELLO

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

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

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

CODIGO CATASTRAL: **AAA0145UHUH** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GALINDO RIVERA ROSENDO E IBAEZ DE GALINDO NARCISA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RODRIGUEZ MIGUEL, POR LA ESCRITURA #4415 DEL 02-09-1957 NOTARIA 2A. DE BOGOTA. REGISTRADA ALFL.050-0104682.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 1 62 15 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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 COMPRAVENTA

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: IBAEZ 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

Pagina 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

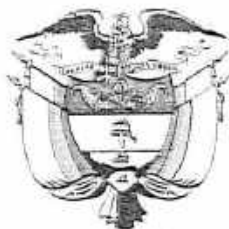
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-281095

FECHA: 21-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



República de Colombia

Notaría

42
S J

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

Juan Carlos Vargas Jaramillo
Notario



Faint text line below the top logo.



Several lines of faint, illegible text located below the central logo.

Bottom section of the page containing multiple lines of faint, illegible text.

64089636 600395
1
República de Colombia



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)

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
- DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
CÓDIGO 1100100042

CLASE DE ACTO O CONTRATO: CANCELACION DE AFECTACION A
VIVIENDA FAMILIAR, COMPRAVENTA, RENUNCIA ACCIÓN 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 1ª #62-15 SUR DE LA ACTUAL
NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, (antes Carrera 4 Este # 59-13 Sur). --

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40186281.

CEDULA CATASTRAL: 202302401500000000.

CHIP: AAA0145UHUH.

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



CAD99679858

Papel notarial para uso exclusivo de copias de actas, pólizas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



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 (1ª) 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 calicad 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 (1ª) 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 M²) 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 Circulo 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

Received 10/1/05

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 (1ª) 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 AAA0145UHUH, 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

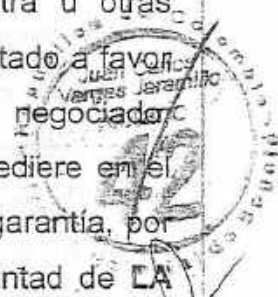
TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a RODRIGO RIOS ALVAREZ, tal y como consta en la segunda parte de este instrumento.

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**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificación y documentación del notario

República de Colombia



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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

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

CODIGO CATASTRAL: AAA0145UHUH COD 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 SANTA FE DE BOGOTA LOTE 1 con area de 67.94M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:

GALINDO RIVERA ROSENDO E IBAEZ DE GALINDO NARCISA ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RODRIGUEZ MIGUEL, POR LA ESCRITURA #4415 DEL 02-09-1957 NOTARIA 2A DE BOGOTA REGISTRADA ALFL 050-0104682.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

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 SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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: IBAEZ 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 SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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 SANTA FE 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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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 2

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 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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 2811 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.



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

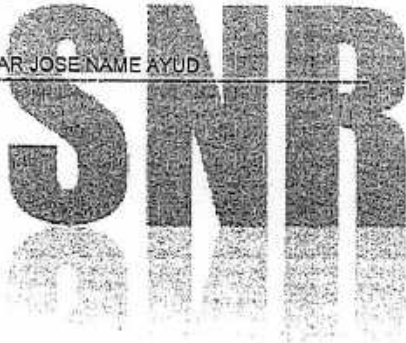
USUARIO: Realtech

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

10-1-10

10-1-10
10-1-10
10-1-10
10-1-10

10-1-10
10-1-10
10-1-10
10-1-10

10-1-10
10-1-10
10-1-10
10-1-10



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

SECRETARÍA DE GOBIERNO
ALCALDÍA LOCAL DE USME
INSPECCIÓN QUINTA "A" DISTRITAL DE POLICÍA
CALLE 5 NO. 4-53 PISO DOS. FAX 7660664 tel. 7660488

**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 dieciséis (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) secuestre 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. 16-83, barrio San Francisco, cel.3114433492, de la lista de auxiliares de la justicia vigente, a quien el despacho procede a posesionar 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 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 le 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 si es 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 obediendo a la solicitud verbal del señor apoderado en sustitución en cuanto a la notificación a la empresa CUSTODIANOS como auxiliar de la justicia se procedera a enviar nuevamente citación a la dirección consignada 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 secuestre 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 posesionado 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 MUÑOZ
El Inspector

OSCAR GABRIEL ESPITIA ARIZA
El apoderado en sustitución

LEIDY MIREYA VALBUENA V.
la secuestre presente

ESTRELLITA ORJUELA MANCILLA
La auxiliar