



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2494317

Fecha de cierre	19/08/2023	Fecha de visita	12/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 2 93D 30 TO 8 AP 604		
Barrio	Osorio III		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO - HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	DIANA MARCELA HERRERA MONTENEGRO		
Nit/CC	1072746593		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 19/08/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO - HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA** ubicado en la CL 2 93D 30 TO 8 AP 604 Osorio III, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$140,125,030.40 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones ciento veinticinco mil treinta).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 604	46.40	M2	\$3,019,936.00	100.00%	\$140,125,030.40
TOTALES					100%	\$140,125,030.40

Valor en letras

Ciento cuarenta millones ciento veinticinco mil treinta Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA

RAA Nro: AVAL-14254793

C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	3,019,936	Valor del avalúo en UVR	461,495.80
Proporcional	0	140,125,030	Valor asegurable	140,125,030
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>General: Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos. El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 604, Torre 8, ubicado en laCL 2 93D 30, CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL P.H., barrio catastral Osorio III, de la ciudad de Bogotá. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 50.50 m². Área privada 46.40 m².</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, el área privada registrada en certificado de tradición suministrado.</p>			

GENERAL

Código	PRG_2023_249431 7	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	DIANA MARCELA HERRERA MONTENEGRO				
Nit/CC	1072746593				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO - HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1005766711 - 1072746593	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 2 93D 30 TO 8 AP 604				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Osorio III	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos. El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 604, Torre 8, ubicado en la CL 2 93D 30, CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL P.H., barrio catastral Osorio III, de la ciudad de Bogotá. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 50.50 m ² . Área privada 46.40 m ² .				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	604	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado
Justificación de Metodología	<p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados. 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva. 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podránvaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los trasladados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</p>			

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

Otras Definiciones:

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.

FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

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.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	50.50	AREA	M2	46.40
AREA PRIVADA	M2	46.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	93.160.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	Fachada	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.40
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2166	EscrituraDePropiedad	27/04/2017	13	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1991364	21/04/2023	AAA0260YFZE	0.1021%	S/I.	AP 604

Observación Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA. ANOTACIÓN: Nro. 006 DERECHO DE PREFERENCIA. ANOTACIÓN: Nro. 007 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 008 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. ANOTACIÓN: Nro. 009 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS BLOQUE 8 APTO 604 CON ÁREA DE TOT CONS 50.50 M2 PRIV CONS 46.40 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1021% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.293 DE FECHA 02-02-2017 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D. C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

COMPLEMENTACIÓN: FIDUCIARIA DAVIVIENDA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL ADQUIRIO 9 PARTES DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIÓN Y DESARROLLO BARRANCO S.A., POR E.P. # 5582 DE 31-07-2015 NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 31-08-2015 EN LOS FOLIOS 50C-1703756, 50C-1703757, 50C-1703758, 50C-1703759, 50C1703760, 50C-1703766, 50C-1703767, 50C-1703768, 50C-1703769. INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO & CURE S.A., ADQUIRIÓ POR APORTE DE LA SOCIEDAD DE ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A., POR E.P. # 5772 DE 18-12-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, ESTA ADQUIRIÓ POR DACIÓN EN PAGO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FIDUCENTRAL S.A., POR E.P. # 1045 DE 29-05-2003 NOTARIA 43 DE BOGOTÁ D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIÓ POR CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ROMERO MORENO ARQUIMEDES OCTAVIO POR E.P. # 865 DE 23-03-1995 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO A PRECISAR LOS ACREDITORES BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, POR E.P. # 5600 DE 26-11-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ D.C. ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA DE UMA/A DURAN HERNANDO POR E.P. # 3420 DE 21-09-94 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ., ESTE CELEBRO DIVISIÓN MATERIAL POR E.P. # 3337 DE 21-09-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ, CON REGISTRO AL FOLIO 050- 40201846. ESTE ADQUIRIÓ POR PERMUTA (2/3 PARTES) DE UMA/A DURAN EDUARDO Y SILVIA POR E.P. # 4986 DE 03-12-1969 NOTARIA 8 DE BOGOTÁ, TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DE UMA/A DE LA TORRE EDUARDO POR SENTENCIA DE 30-10-1967 DEL JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-551701.-

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, de acuerdo a los documentos suministrados, informe de valor, de fachada.
--------------------	--

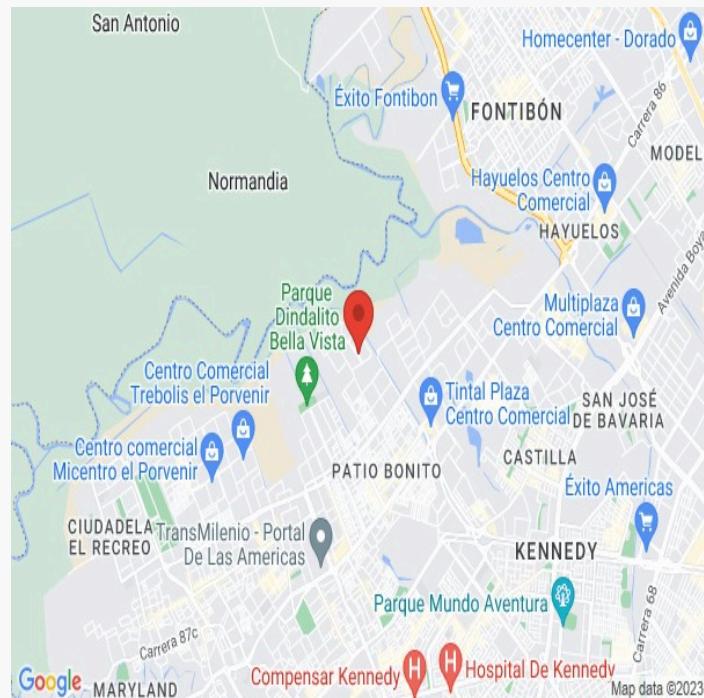
DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 2 93D 30 TO 8 AP 604 | Osorio III | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6496103
GEOGRAFICAS : 4° 38' 58.596''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1669440
GEOGRAFICAS : 74° 10' 0.9984''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$151,000,000	0.95	\$143,450,000		\$0		\$0	\$3,091,594.83	3164649301
2	MISMO CONJUNTO	2	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000		\$0		\$0	\$3,030,172.41	3175387402
3	MISMO CONJUNTO	4	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$0		\$0	\$2,968,750.00	3112794360
4	MISMO CONJUNTO	2	\$146,000,000	0.95	\$138,700,000		\$0		\$0	\$2,989,224.14	3219308512
Del inmueble		604		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,091,594.83
2	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,030,172.41
3	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,968,750.00
4	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,989,224.14
								PROMEDIO		\$3,019,935.35
								DESV. STANDAR		\$54,169.48
								COEF. VARIACION		1.79%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,074,104.82	TOTAL	\$142,638,463.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,965,765.87	TOTAL	\$137,611,536.24
VALOR TOTAL	\$140,125,030.40			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11388_archivopdflinks.html

1-<https://www.cienquadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-bogota-2722769>

2-<https://www.cienquadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-bogota-2499422>

3-<https://www.cienquadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-bogota-2269655>

4-<https://www.cienquadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-bogota-2645542>

FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS 2

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2494317**



PIN de Validación: b21b0a83



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21b0a83

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21b0a83



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b21b0a83



PIN DE VALIDACIÓN

b21b0a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dieciocho (18) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Pagina 1 TURNO: 2023-271024

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:38:04 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-02-2017 RADICACIÓN: 2017-10066 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2017

CODIGO CATASTRAL: AAA0260YFZECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 8 APTO 604 CON AREA DE TOT CONS 50.50 M2 PRIV CONS 46.40 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1021% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.293 DE FECHA 02-02-2017 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL ADQUIRIO 9 PARTES DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSION Y DESARROLLO BARRANCO S.A., POR E.P. # 5582 DE 31-07-2015 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 31-08-2015 EN LOS FOLIOS 50C-1703756, 50C-1703757, 50C-1703758, 50C-1703759, 50C-1703760, 50C-1703766, 50C-1703767, 50C-1703768, 50C-1703769. INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO & CURE S.A., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOCIEDAD DE ORGANIZACION CLINICA GENERAL DEL NORTE S.A., POR E.P. # 5772 DE 18-12-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DEFIDUCIARIA CENTRAL S.A., FIDUCENTRAL S.A., POR E.P. # 1045 DE 29-05-2003 NOTARIA 43 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ROMERO MORENO ARQUIMEDES OCTAVIO POR E.P. # 865 DE 23-03-1995 NOTARIA 45 DE BOGOTA ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO A PRECISAR LOS ACREDITORES BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, POR E.P. # 5600 DE 26-11-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE UMA/A DURAN HERNANDO POR E.P. # 3420 DE 21- 09-94 NOTARIA 45 DE BOGOTA., ESTE CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E.P. # 3337 DE 21-09-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050- 40201846. ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA (2/3 PARTES) DE UMA/A DURAN EDUARDO Y SILVIA POR E.P. # 4986 DE 03-12-1969 NOTARIA 8 DE BOGOTA, TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE UMA/A DE LA TORRE EDUARDO POR SENTENCIA DE 30-10-1967 DEL JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.. CON REGISTRO AL FOLIO 050-551701.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 2 93D 30 TO 8 AP 604 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE E 2.93D-30 BLOQUE 8 APTO 604 CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1959038

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-2016 Radicación: 2016-45514



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Página 2 TURNO: 2023-271024

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:38:04 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 3367 del 25-05-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$3,968,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL NIT. 830.053.700-6 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-2017 Radicación: 2017-10066

Doc: ESCRITURA 293 del 02-02-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL NIT

830.053.700-6

X NIT: 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54507

Doc: ESCRITURA 2166 del 27-04-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$4,032,550

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL

NIT. 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54507

Doc: ESCRITURA 2166 del 27-04-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$99,591,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL

NIT. 830.053.700-6

A: CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO

CC# 1005766711 X

A: HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

CC# 1072746593 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54507

Doc: ESCRITURA 2166 del 27-04-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Página 3 TURNO: 2023-271024

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:38:04 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: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO

NIT# 8600073361

A: CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO

CC# 1005766711 X

A: HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

CC# 1072746593 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54507

Doc: ESCRITURA 2166 del 27-04-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO

NIT# 8600073361

A: CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO

CC# 1005766711 X

A: HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

CC# 1072746593 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54507

Doc: ESCRITURA 2166 del 27-04-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO

CC# 1005766711 X

DE: HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

CC# 1072746593 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-07-2017 Radicación: 2017-54507

Doc: ESCRITURA 2166 del 27-04-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO

CC# 1005766711 X

DE: HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

CC# 1072746593 X

A: FAVOR SUYO, DEL CONYUGE Y/O COMPA/ERO PERMANENTE, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-03-2019 Radicación: 2019-18315

Doc: OFICIO 0372 del 06-02-2019 JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO 2019-0070-00

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Página 4 TURNO: 2023-271024

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:38:04 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

A: CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO

CC# 1005766711 X

A: HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

CC# 1072746593 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-1565 Fecha: 20-02-2018

CORRECCION CONJUNTO -(ART 59 LEY 1579/12) AUXDEL99 C2018-1565

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-96533 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-20341 Fecha: 07-11-2017

INCLUIDO NIT SI VALE LEY 1579/12 ART.59 AUXDEL98 C2017-20341

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-20341 Fecha: 07-11-2017

INCLUIDO NIT SI VALE LEY 1579/12 ART.59 AUXDEL98 C2017-20341

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-4958 Fecha: 20-03-2018

EN ANOT 5Y6 EN PERSONAS LO CORREGIDO VALE-ART. 59 LEY 1579/12 AUXDEL56 C2018-4958

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-271024 FECHA: 21-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



2250-1101789
República de Colombia

BANCOLOMBIA

NOTARIA TRCE (13)
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2166
790907494

DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS.
DE FECHA: VEINTIESTE (27) DE ABRIL.
DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017).
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en el Despacho de

la Notaría Once (13) de este Circulo resolución numero 41
cuya Notaria Encargada según acto administrativo
(25) de abril de dos mil diecisiete (2017) de
fecha veinticinco superintendencia
superintendente delegada para el Notariado
Notariado y Registro, es: ANA PATRICIA RODRIGUEZ CUESTAS.

expedida en Bogotá D.C., quien en virtud del Poder Judicial de la Nación, en su calidad de escriutoria pública número tres mil doscientos treinta y tres (3-233) del diecinueve (19) de mayo de dos mil diecisésis (2016), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) del Circulo de Bogotá D.C., obra en nombre y representación de: 1) FIDUCIARIO DAVIMENDA S.A. como vocera de FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL NI

830.053-700-6 sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) de catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en Bogotá Distrito Capital de Colombia, que para los efectos

Natalia Ucerojor
del presente documento se denominaría LA VENDEORA, 2) CONSTRUCTORA
BOLÍVAR SA NIT 860.513.493-1 que actúa como FIDEICOMITENTE del CONJUNTO
FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL y CONSTRUCTOR del CONJUNTO
PROPIEDAD HORIZONTAL, sociedad

Nota: notarial para uso exclusivo en la escrituraria pública - No tiene costo para el usuario

卷之三

30

4

150

1

111

The seal of the Commonwealth of Massachusetts, featuring a central shield with a Native American figure holding a bow and arrow, surrounded by a circular border with the state's name.

otra parte **DIANA MARCELA HERRERA MONTENEGRO** y **ELKIN MAURICIO CASTILLO MARTINEZ**, mayores de edad, vecinos de **BOGOTÁ D.C.**, identificados con las cédulas de ciudadanía números **1.072.746.593** y **1.005.766.711** expedidas en **Guaduas y Bogotá D.C.**, respectivamente, y de estado civil solteros con unión marital de hecho de **OCHO (8)** años, entre sí, quienes en adelante se denominarán **LOS COMPRADORES**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:

1. Entre **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** se encuentra vigente un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL**.
 2. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del **FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL**, conserve la propiedad sobre el predio donde se construirá un proyecto de vivienda de interés social denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y finalmente transfera las unidades privadas resultantes del proyecto de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos con los respectivos compradores, siendo el desarrollo del proyecto de responsabilidad exclusiva de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, la promoción, diseño y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
 3. Que con base en estos antecedentes, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impuesto **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA** transiere a título de compraventa a favor



C 224728365

Aa04291036

REPUBLICA DE COLOMBIA



REPUBLICA DE COLOMBIA

de LOS COMPRADORES y éstos adquieran al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce sobre la UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS CUATRO (604) DEL BLOQUE NÚMERO OCHO (8), la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle segunda (2) número noventa y tres D - treinta (No. 93D-30), de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de Bogotá, D.C. El conjunto en mención se encuentra integrado por novecientos ochenta y cuatro (984) apartamentos desarrollados en cuarenta y un (41) torres de seis (6) pisos de altura, doscientos cuarenta y cinco (245) parqueaderos comunales para residentes, incluidos cuatros (4) cupos para personas con movilidad reducida, un (1) parqueadero comunal para visitantes, ochenta y seis (86) bicicleteros, cuenta con dos (2) edificios comunales conformados así: Edificio communal 1 desarrollado en tres (3) pisos de altura, cuenta con portería, casilleros para correspondencia, cocina, baños, depósito para residuos sólidos, oficina de administración sin dotación, salón social sin dotación, cocina, salón social, con mesón en acero inoxidable, fávaplatos y estufa eléctrica de 2 puestos, terraza Bbq, con asador a gas, propano. Edificio Comunal 2 desarrollado en tres pisos de altura cuenta con un (1) salón disponible, salón infantil, gimnasio equipado, salón de juegos, con balcón, salón de entretenimiento dotado, salón múltiple sin dotación, terraza BBQ y los demás servicios comunales señalados en los planos y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El lote de terreno en donde se desarrolla el CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL, se describe y allíndera como se indica a continuación:

LOTE ÁREA BRUTA DE LA URBANIZACIÓN "AMÉRICAS DEL TINTAL" CABIDA SUPERFICIA DE VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (24.593,33 M²) LINDEROS POR EL NORTE: Partiendo del tramo identificado en el piano como Número M59, hasta el tramo con denominación Número M46, pasando por los mojones con denominación Número M77, M76, en segmentos de líneas rectas y longitudes sucesivas de setenta y cuatro punto veinticinco metros (74,25 m), diecisésis punto treinta y tres metros (16,33 m) y setenta y cuatro punto veintisiete metros (74,27 m),

NIT 900-68-1149
AHOGADOS S.A.S
COMITI FICHERO AVALI

Cadena 54, Milaflores 24 31/03/2017 105750CC9LAK63UJ Cadenas 54, Milaflores 24 31/03/2017 105750CC9LAK63UJ

Paseo notarial para uso particular en la carretera pública - No tiene costo para el usuario

respectivamente, lindando en todas sus extensiones con predios colindantes de propiedad particular. **POR EL ORIENTE:** Del mojón con denominación Número M46, hasta el mojón con denominación Número M51, pasando por los mojones con denominación Número M47, M48, M49, M50, en segmentos de líneas rectas y longitudes sucesivas de treinta y ocho punto ochenta y cinco metros (38.85 m), treinta y siete punto veintiún metros (37.21 m), treinta y siete punto sesenta y dos metros (37.62 m), treinta y siete punto setenta y dos metros (37.72 m) y veintiuno punto cuarenta y nueve metros (21.49 m), respectivamente, lindando en todas sus extensiones con Vía V-7 # 2 de la misma Urbanización. **POR EL SUR:** Del mojón con denominación Número M51 hasta el mojón con denominación Número M55, pasando por los mojones con denominación Número M52, M53, M54, en segmentos de líneas rectas, curvas y longitudes sucesivas de treinta y siete punto cuarenta y cuatro metros (37.44 m), cincuenta y cuatro punto noventa y dos metros (54.92 m), cincuenta y cuatro punto noventa y siete metros (54.97 m) y treinta y uno punto setenta y tres metros (31.73 m), respectivamente, lindando en todas sus extensiones con Vía V-4A # 3 de la misma Urbanización. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón con denominación Número M55, hasta el mojón con denominación Número M59 o punto de partida cerrando el polígono, pasando por los mojones con denominación Número M56, M57, M58, en segmentos de líneas rectas y longitudes sucesivas de diez punto sesenta y cuatro metros (10.64 m), treinta y tres punto treinta y dos metros (33.32 m), treinta y seis punto ochenta y nueve metros (36.89 m) y treinta y cinco punto sesenta y dos metros (35.62 m), respectivamente, lindando en todas sus extensiones con Vía V- 4 de la misma Urbanización. El inmueble anteriormente señalado se identificó con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1959038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y con la cédula catastral en mayor extensión No. 00651811200000000.

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-19591364 y coeficiente asignado en el reglamento de propiedad horizontal, se identifica, describe y alíndera como a continuación se señala:

APARTAMENTO NÚMERO 504 - BLOQUE 8.

GENERALIDADES: Se localiza en el SEXTOPISO del respectivo Bloque y tiene su

Avance notarial para uso matrimonial en la escritura pública - No tiene costo para el vendedor

y uno punto cuarenta metros (1.40m) respectivamente, con vacío sobre zona comunal, con área privada del apartamento que se alindera y con vacío sobre zona de acceso comunal del respectivo Bloque.

-Del punto Número tres (No 3) al punto Número cuatro (No 4) en linea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cero cinco metros (3.05m), uno punto cuarenta metros (1.40m), cero punto cincuenta y dos metros (0.52m), cero punto cero ocho metros (0.08m) y cero punto ochenta y dos metros (0.82m) respectivamente, con el Apartamento Número 604 del Bloque y con Dependencias de medidores de agua comunal del respectivo Bloque.

-Del punto Número cuatro (No 4) al punto Número Uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono, en linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto setenta y cinco metros (2.75m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto cuarenta y siete metros (0.47m), uno punto once metros (1.11m), cero punto sesenta metros (0.60m), cero punto catorce metros (0.14m), cero punto cuarenta y ocho metros (1.38m), dos punto cuarenta y ocho metros (2.48m), uno punto treinta y metros (0.70m), dos punto cuarenta y ocho metros (0.08m), uno punto treinta y metros (1.30m), cero punto noventa y ocho metros (0.98m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto veintinueve metros (0.29m), cero punto ochenta metros (0.80m), uno punto trece metros (1.13m), dos metros (2.00m), cero punto cuarenta y tres metros (0.43m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto cuarenta y tres metros (0.43m) y dos punto setenta y cinco metros (2.75m) respectivamente, con hall de acceso y circulación comunal del respectivo piso, con vacío sobre zona de equipos comunales, con el Apartamento Número 603 del Bloque y con área privada del apartamento que se alindera.

PARAFO: El apartamento se entiende como cuerpo cierto y del área anteriormente alindada se excluyen los díctos perimetrales comunales y los muros internos demarcados en los planos como comunales los cuales son de carácter estructural y por lo tanto inmodificables. Igualmente se excluye un elemento estructural comunal alindrado en uno punto treinta y cinco metros (1.35m) por cero punto cero ocho metros (0.08m) respectivamente y otro elemento estructural irregular de cero punto cero ocho metros (0.08m) un metro (1.00m), cero punto sesenta metros (0.60m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero



República de Colombia

punto sesenta y ocho metros (0,68m) y uno punto cero diez metros (1,01m).

CENT: Cubierta comunal al medio con el Vacío o aire común del Proyecto, y
NADIR: Placa de entresiso comunal al medio con el Quinto Piso del Bloque _____

PARÁGRAFO PRIMERO: ÁREAS GENERALES) Área Total Construidas es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior tales como ductos y buitres de ventilación, muros medianeros, muros de fachada.

así como los otros que sean señalados en los párrafos siguientes.

Propiedad Construida Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus límites. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado y la área **Privada Libre**, extensión superficial privada semi-descubierta o descubierta.

que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus muros.

espacios y altura
causados por modulación de
ventanas, puertas, ductos, columnas, muros, etc.

Pueden ser menores o mayores, y ajustes, variaciones y alineaciones propios del proceso técnico-construtivo. En todo caso, el influjo de diseño y alineamiento se vende como que es cierto —

PARAGRAFO 1 ERERO. LOS JUEGOS
siguiente CONSTRUCCIONES BOLIVIANAS estaran encargada de las

que la ejecución de los trabajos de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el contrato.

para el electo y en el que
privadas como las zonas comunes que lo integran
2. Que conozcan la existencia del FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL y que
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., no es ni constructor, ni intervenor, ni participa de
manera alguna en la construcción o desarrollo de los proyectos que se edifiquen

— ¡Vamos a la pizzería en la esquina — dijo el muchacho. — Allí tiene más para el invitado.

consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, suscribe este contrato de compraventa Única y exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será llevada por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

3. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, han podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficialia, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, las cuales constan en el documento que se anexó a la promesa de compraventa y que hace parte integral de la misma, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.
4. Que LOS COMPRADORES no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble objeto de venta ni del Conjunto Residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
5. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble prometido pertenece al estrato provisional tres (3), de acuerdo a la certificación expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá, de fecha dos (2) de noviembre de dos mil diecisésis (2016), sin embargo, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad ni de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** ni el **FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales distritales o nacionales. En consecuencia, LOS COMPRADORES aceptan que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** ni

de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

PARÁGRAFO SEXTO: UNIDADES DE VIVIENDA CON POSIBILIDAD DE ADECUACIÓN: LOS COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar que las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, exceptuado las unidades para personas con movilidad reducida según lo señalado en la memoria descriptiva, cuentan dentro del área construida que se entrega con un espacio disponible para adecuar un futuro baño por cuenta costo y riesgo de LOS COMPRADORES.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Se deja constancia que **LA VENDEDORA** no hace entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran para la adecuación y/o construcción del futuro baño. En caso que LOS COMPRADORES decidan realizar las obras por su cuenta, costo y riesgo deberán construir los sobreaguas, sobrepisos y asumir los costos de los demás materiales necesarios para dicha adecuación. Igualmente, deberá(n) prolongar las instalaciones hidro-sanitarias necesarias desde la tubería que se entrega con tapones, hasta el punto de salida, de conformidad con lo estipulado en las especificaciones generales de construcción del conjunto que hacen parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso LOS COMPRADORES deberán dar especial cumplimiento a las siguientes reglas:

1. Los futuros propietarios manifiestan conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler, parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso del edificio al momento de realizar las adecuaciones.
2. Se deja constancia que **LA VENDEDORA** no hace entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar el futuro baño.
3. La adecuación de las viviendas señaladas en los párrafos anteriores deberá(n) ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, los cuales fueron debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.



Republikanische Columbia

4. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios para realizar las adecuaciones teniendo en cuenta que las mismas no afectan el área privada de las unidades de vivienda señaladas.

La condonación es absoluta responsabilidad del propietario de la vivienda.

卷之三

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

7. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. no asumirá ningún tipo de responsabilidad por derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizadas por el(s) futuro(s) adquirente(s) para efectuar la adecuación de las viviendas señaladas en consecuencia que se deriven de la ejecución de las viviendas señaladas.

**NISMA
PARÁGRAFO OCTAVO: CERRAMIENTO - LOS COMPRADORES manifiestan
CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS
conocer y aceptar que el cerramiento del CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS
- CERRADURA HORIZONTAL es en reja metálica de acuerdo al**

DEL TINTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL es el terreno que comprende el detalle del Piano No R-04 aprobado por la Curaduría Única No. 03 de Bogotá D.C. – **SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La enajenación de

Inmueble deseo y anexo al Conjunto, para el porcentaje señalado para sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en la ley 675 de 2001 y lo consagrado cada inmueble de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto contenido en la escritura en

pública número doscientos

PARÁGRAFO: LOS COMPRADORES manifiestan que se obligan a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble mediante la

escritura pública de que da cuenta este concurso obligan a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquiera título.

TERCERA: TITULO DE ADQUISICION - LA VENDEDOORA adquirió el dominio del

1. Mediante escritura pública número cinco mil quinientos ochenta y dos (5.582) del treinta y uno (31) de julio de dos mil quince (2.015), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada, **FIDUCIARIA DAVIENDA S.A.** actuando como vocera del **FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL**, adquirió por transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable que le efectuará la sociedad **INVERSIÓN Y DESARROLLO BARRANCO S.A.** - **"INVERSIONES BARRANCO S.A."**, el derecho de dominio sobre nueve (9) lotes de terrenos en mayor extensión números 50C-1703756, 50C-1703757, 50C-1703758, 50C-1703759, 50C-1703760, 50C-1703766, 50C-1703767, 50C-1703768 y 50C-1703769, los cuales fueron englobados con posterioridad dando origen al lote de terreno denominado "**LOTÉ ÁREA BRUTA**" identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1959038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, sobre el cual se desarrolla el proyecto **AMERICAS DEL TINTAL**.

2. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en su carácter de fideicomitiente del predio denominado "**LOTÉ ÁREA BRUTA**" para construir el **CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción número LC-16-3-0059 de fecha veinte (20) de enero de dos mil diecisésis (2016), ejecutoriada el dos (2) de mayo del mismo año modificada mediante licencia de construcción de fecha siete (7) de octubre de dos mil diecisésis (2.016) con ejecutoria el veintisiete (27) de octubre del mismo año, igualmente, modificada mediante Resolución No. 16-3-0545 del doce (12) de abril de dos mil diecisésis (2.016), ejecutoriada el dos de mayo del mismo año, y corregida mediante Resolución No. 16-3-1910 del veintiséis (26) de diciembre de 2016, todas las anteriores fueron expedidas por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.

CUARTA: - LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

LA VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de limitaciones, afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó de las servidumbres que naturalmente le corresponden

trámite correspondiente al deseglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se sujetará dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

QUINTA: PRECIO: El precio total de la UNIDAD PRIVADA objeto de esta venta es la suma de NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$99.591.000,00) MONEDA CORRIENTE.

SEXTA: FORMA DE PAGO: El precio de compraventa señalado en la cláusula precedente será cancelado por LOS COMPRADORES a LA VENDEDORA de la siguiente forma:

- 1 La suma de VEINTIUN MILLONES TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$21.038.396,00) MONEDA CORRIENTE, de los cuales:
1.1 La suma de DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCuenta Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$16.554.396,00) MONEDA CORRIENTE, fue cancelada con recursos propios y que LA VENDEDORA declaró recibidos a satisfacción.
- 1.2 La suma de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$4.484.000,00) MONEDA CORRIENTE que LOS COMPRADORES pagarán con el producto de las cesantías que tenían depositadas en Fondo de Pensiones y Cesantías Porvenir y que LA VENDEDORA declaró recibidas a entera satisfacción.
- 2 La suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$8.852.604,00) MONEDA CORRIENTE que la pagarán con el producto de un subsidio de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, NIT 860.007.336-1 (en lo sucesivo LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S) DEL SUBSIDIO), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a LA VENDEDORA, conforme a lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 y el Decreto 2190 de 2009 y Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio No. 2077 de 2015 y sus posteriores reformas y adiciones.
- 3 El saldo del precio, o sea la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$69.700.000,00) MONEDA CORRIENTE que LOS



Ca 224728359

Aag0249-042

República de Colombia



COMPRADORES pagaran en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de esta escritura, con el producto de un préstamo que les concede **BANCOLOMBIA S.A.**, NIT 890 903 938-8 (en lo sucesivo denominada **LA(S)**) **ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, en cuyo favor constituirán hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre el inmueble que adquieran a través de este mismo instrumento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que **LOS COMPRADORES** pagarán con el producto del crédito que **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** les ha aprobado, aquellos reconocerán a **LA VENDEDORA** intereses del uno (1%) por ciento sobre la suma correspondiente a dicho crédito, tasa que es inferior a la que **LA VENDEDORA** se encuentra reconociendo a favor de la entidad crediticia que concedió el crédito constructor para el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, tales intereses deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, hasta obtener el desembolso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquier de los

plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** **LOS COMPRADORES** pagarán un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 84 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO TERCERO: **LOS COMPRADORES** facultan a **LA VENDEDORA** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes garantizadas o no, a cargo de aquellos y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**.

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

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a **LOS COMPRADORES**, éstos autorizan expresa e irrevocablemente a **LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S)** DEL

NIT 900 667 444
ABOGADOS S.A.S.
ELWIN ELCUENDO VARELA



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

1057493ak64u5ca 31/03/2017 31/03/2017

SUBSIDIO para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a LA VENDEDORA en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

PARÁGRAFO SEXTO. LOS COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a LAS(ES) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a LA VENDEDORA.

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

PARÁGRAFO: Serán de cargo de LA VENDEDORA todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha LOS COMPRADORES asumirán el valor de los impuestos prediales que se causeen sobre el(s) inmueble(s) y cumplirán con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia LOS COMPRADORES reembolsarán a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a LA VENDEDORA en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que faltan del año fiscal. En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, LOS COMPRADORES cancelarán el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS. LA VENDEDORA entregará el inmueble objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades Distritales, Municipales, Nacionales, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el documento denominado ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN, el cual se encuentra protocolizado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, al cual se encuentra

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



República de Uruguay

sometido el proyecto. En todo caso se dejá constancia que se hace constar que se han llevado a cabo las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de funcionamiento del inmueble prometido en venta, señaladas en tal documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, LA VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan en ningún caso las empresas Municipales o Nacionales en las instalaciones y incurridas en la ejecución de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía gas natural y teléfono.

realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago — NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE - LA VENDEDORA hará siempre entrega real y material del inmueble objeto de esta venta dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la presente Escritura Pública de — DIA: _____ AÑO: _____ horas: _____

Este servicio es exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

LOS COMPRADORES una comunicación en la que anunciará la fecha de entrega, debiendo éstos comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

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

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, la **VENDEDORA**, podrá condicionar la fecha de entrega del inmueble hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA VENDEDORA**, lo cual se informará a **LOS COMPRADORES**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA VENDEDORA**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto; etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en este instrumento, lo cual se comunicará a **LOS COMPRADORES**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si **LOS COMPRADORES** no comparecen a recibir el inmueble o presentándose se abstienen de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito éste se tendrá por entregado para todos los efectos

República de Colombia



Ca 224728357

AA02491044

C224728357

LOS COMPRADORES podrán reclamar las llaves en la Oficina principal de LA VENDEDOORA. Si como consecuencia de la negativa de LOS COMPRADORES a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa se causaran intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PÁRÁGRAFO TERCERO: No obstante la forma de entrega antes pactada LOS COMPRADORES renuncian a la condición resolutoria derivada de esta haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble.

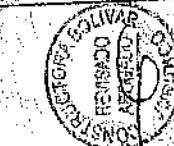
PÁRÁGRAFO CUARTO: ENTREGA BIENES COMUNES. De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001 CONSTRUCTORA BOLÍVAR SA hará entrega de los bienes comunes así:

I) ESPECIALES LOS COMPRADORES manifestaran que conocen que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto descritos de manera no taxativa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato II) **NO ESPECIALES** los bienes comunes de uso y goce general se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya cumplido la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento

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

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

CEWIN FICUEROA VALLE
ABOGADOS S.A.S
NIT 900 687 414-9



Este tutorial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene razón para el usuari

2. En el día y hora de la entrega se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los propietarios, o emplearan cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Conjunto Residencial.
5. Surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la propiedad.

DÉCIMA: GASTOS. Las partes manifiestan que de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera:

1. El 100% de los derechos notariales occasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de LAS(ES) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que financia a LOS COMPRADORES y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por LOS COMPRADORES.
2. El 100% de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasionen la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por LOS COMPRADORES.

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.

LA VENDEDORA se encuentra autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de compraventa por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., al haber

falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación; iii) cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y los que los adicionen o modifiquen. Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subversiones conforme al Artículo 403A de la Ley 589 de 2000.

PARÁGRAFO TERCERO.- DERECHO DE PREFERENCIA.- Si una vez vencido el plazo establecido en el citado Artículo 21 y en artículo 2.1.1.2.51 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015, LOS COMPRADORES deciden vender la vivienda que adquieran por esta escritura, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá un derecho de preferencia para la compra del mencionado inmueble, para lo cual deberá de entenderse el procedimiento establecido en el citado Artículo y en las normas que lo adicionen, reglamenten o reformen.

PARÁGRAFO CUARTO.- SOLICITUD REGISTRAL.- En cumplimiento de lo previsto en el Parágrafo 1º del Artículo 21 de la Ley 1.537 de 2012, que se viene mencionando, se solicita al Señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona respectiva, proceder a la inscripción en el ya citado folio de matrícula del inmueble de la Prohibición de Transferencia y del Derecho de Preferencia a que se refieren los párrafos anteriores.

PARÁGRAFO QUINTO.- REMATE JUDICIAL.- En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y artículo 2.1.1.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley,

falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación iii) cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedara inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y los que los adicionen o modifiquen. Al hogar que

se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

PARÁGRAFO TERCERO:- DERECHO DE PREFERENCIA.- Si una vez vencido el plazo establecido en el citado Artículo 21 y en artículo 2.1.1.2.51 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015, LOS COMPRADORES decidén vender la vivienda que adquieren por esta escritura, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá un derecho de preferencia para la compra del mencionado inmueble, para lo cual deberá atenderse el procedimiento establecido en el citado Artículo y en las normas que lo adicionen, reglamenten o reformen.

PARÁGRAFO CUARTO: SOLICITUD REGISTRAL.- En cumplimiento de lo

previsto en el Parágrafo 1º del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, que se viene mencionando se solicita al Señor Registrador de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de la zona respectiva proceder a la inscripción en el ya citado folio de matrícula del inmueble, de la Prohibición de Transferencia y del Derecho de Preferencia a que se refieren los párrafos anteriores.

PARÁGRAFO QUINTO:- REMATE JUDICIAL.- En caso de remate del inmueble

que por esta escritura se transiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y artículo 2.1.1.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto luego de deducirse el valor del crédito hipotecario inservido y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley,



C a 224728351

As 042491046

República de Colombia



deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente párrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

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

1. En relación con los acabados.: Que el inmueble objeto de compraventa es entregado por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que en la sala de ventas se exhibió la vivienda modelo una parte en las condiciones en que será entregada y otra parte de la vivienda modelo con acabados, los cuales estarán a cargo y por cuenta de LOS COMPRADORES en caso en que estos decidan incorporarlos al inmueble sin que ello comprometa la responsabilidad de LA VENDEDORA ni de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

2. En relación con las garantías: que LA VENDEDORA, a través de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., responderá ante LOS COMPRADORES por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:

2.1. **Inventario de entrega.** En el momento de la entrega LOS COMPRADORES deben verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tienen alguna observación deberán dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, de las escaleras, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero.

Basta cumplir para uso exclusivo en la certificación prima - No tiene costo para el resultado



NIT 900 687 414-9
ABOGADOS S.A.

República de Colombia

vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

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

2.3. En el año siguiente a la entrega del inmueble LOS COMPRADORES deberán formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS COMPRADORES podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando hayan adquirido el inmueble y por lo tanto tengan la calidad de propietarios no hayan efectuado reformas o reparaciones por su cuenta dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a LOS COMPRADORES, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlos con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento.

Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales solo se responderá ante LOS COMPRADORES, por la estabilidad de la Construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la atención de las garantías, LOS COMPRADORES deben informar a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

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

Presentes nuevamente LOS COMPRADORES, quienes manifiestaron: a) Que aceptan integralmente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido; b) Que aceptan la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de



República Argentina

10

10

Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble c) Que aceptan el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obligan a cumplirlo d) Que se declaran deudores de LA VENDEDORA de las sumas indicadas en la Cláusula Sexta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por LA ENTIDAD CREDITICIA reconocerán y pagarán intereses por anticipado a LA VENDEDORA dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de la entidad crediticia que financia la adquisición del inmueble conforme a lo convenido en la Cláusula Sexta de ese contrato e) Que autorizan a las ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a LA VENDEDORA y puedan ser retiradas por ésta junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido f) Que para todos los efectos que haya lugar declaran su expresa aceptación lo pactado en la cláusula sexta del presente contrato de compraventa g) Que autorizan a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que el saldo correspondiente al crédito que le(s) ha sido otorgado sea girado a favor de LA VENDEDORA h) Que con el otorgamiento de este instrumento LA VENDEDORA y CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. da cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con ellos con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declaran satisfechos en el sentido de que aquélla cumplirá estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en el contrato i) Que renuncian a toda condición resolutiva derivada de las obligaciones

NIT 900 687 44

LOWIN FIGURE

卷之三

• 1 •

Comparecieron DÁNA MARCELA HERRERA MONTENEGRO y MAURICIO CASTILLO MARTÍNEZ mayores de edad y domiciliados en BOGOTÁ D.C., identificados con las cédulas de ciudadanía números 1.605.766-71 y 2.674.502, expedidas en Bogotá D.C.

182/48.335

respectivamente de estado civil Solteros con unión marital de hecho de

OCHO (08) años entre sí quienes en este acto obran en su propio nombre y quienes en el texto de esta escritura se denominarán individual o conjuntamente LOS HIPOTECANTES y manifestaron:

PRIMERO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8 establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREDITADOR sobre el siguiente inmueble conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS CUATRO (604) DEL BLOQUE NÚMERO OCHO (8) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO HOY EN CALLE DOS (2) NÚMERO NOVENTA Y TRES D TREINTA (93D-30) de Bogotá, identificado con el

número de matrícula inmobiliaria 50C-1991364 y la cédula catastral actual en mayor extensión 0065181120000000, de la Oficina de Registro e Instrumentos Pùblicos de BOGOTÁ ZONA CENTRO, cuya descripción de áreas y linderos, son los siguientes:

APARTAMENTO NÚMERO 604 - BLOQUE 8.

GENERALIDADES: Se localiza en el SEXTO PISO del respectivo Bloque y tiene su acceso por zonas comunes del Proyecto "AMÉRICAS DEL TINTAL". Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal, su altura libre (utilizable aproximada) es de dos punto treinta metros (2.30m), con las Áreas Generales, Dependencias y Especificaciones, que se describen a continuación:

- **AREA TOTAL CONSTRUIDA: CINCUENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (50.50M²)**, que incluyen a: AREA PRIVADA CONSTRUIDA:

Cuarenta y seis punto cuarenta metros cuadrados (46.40M²)

AREA FACHADAS, MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:

Cuarto punto diez metros cuadrados (4.10M²)

DEPENDENCIAS PRIVADAS: Consta de Sala - comedor, estudio, dos (2) alcobas (una como principal con espacio para construir un baño por el propietario), un (1) baño, cocina y un (1) cuarto de ropa.



República de Colombia



LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES APARTAMENTO: Los linderos con muros medianeros fachadas elementos estructurales, ductos placa de entrepiso, cubierta y demás zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así:

-Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la Izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en linea quebrada y distancias sucesivas de tres punto noventa y dos metros (3.92m), uno punto cero cinco cero metros (1.05m), cero punto cincuenta y cuatro metros (0.54m), uno punto noventa y ocho metros (1.98m), cero punto cero ocho metros (0.08m), uno punto noventa y dos punto veinticuatro metros (2.24m) respectivamente, con apartamento de sexto piso del Bloque 7 del Proyecto y con vacío sobre terraza común de uso exclusivo del Apartamento No 104 del Bloque.

-Del punto Número dos (No 2) al punto Número tres (No 3) en linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto setenta metros (2.70m), dos punto treinta y dos metros (2.32m), cero punto cero ocho metros (0.08m), dos punto treinta y dos metros (2.32m), uno punto ochenta metros (1.80m), cero punto sesenta y dos metros (0.62m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto sesenta y dos metros (0.62m), dos punto setenta metros (2.70m), uno punto ochenta y dos metros (1.82m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto ochenta metros (0.80m) y uno punto cuarenta metros (1.40m) respectivamente, con vacío sobre zona común, con área privada del apartamento que se alindera y con vacío sobre zona de acceso comunal del respectivo Bloque.

-Del punto Número tres (No 3) al punto Número cuatro (No 4) en linea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cero cinco metros (3.05m), uno punto cuarenta metros (1.40m), cero punto cincuenta y dos metros (0.52m), cero punto cero ocho metros (0.08m) y cero punto ochenta y dos metros (0.82m) respectivamente, con el Apartamento Número seis del Bloque y con Dependencias de medidores de agua comunal del respectivo Bloque.

-Del punto Número cuatro (No 4) al punto Número Uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono, en linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto setenta y cinco metros (2.75m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto cuarenta y siete metros (0.47m), uno punto once metros (1.11m) cero punto

Este planimétrico para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el inscribir.



C 222472835;

Aa024191048

C 222472835;

C 222472835;

C 222472835;

C 222472835;

C 222472835;

NIT 900 687 414-9
ABOGADOS S.A.S
EDWIN FIGUEROA VARELA

J.C.
C.222472835

República de Colombia

sesenta metros (0.60m), cero punto catorce metros (0.14m), cero punto setenta metros (0.70m), dos punto cuarenta y ocho metros (2.48m) uno punto treinta y ocho metros (1.38m), cero punto cero ochenta metros (0.08m), uno punto treinta y metros (1.30m), cero punto noventa y ocho metros (0.98m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto trece metros (1.13m), dos metros (2.00m), cero punto cuarenta y tres metros (0.43m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto cuarenta y tres metros (0.43m) y dos punto setenta y cinco metros (2.75m) respectivamente, con hall de acceso y circulación comunal del respectivo piso, convacío sobre zona de equipos comunales, con el Apartamento Número 603 del Bloque y con área privada del apartamento que se alinea.

PARÁGRAFO: El apartamento se entiende como cuerpo cierto y del área anteriormente alineada se excluyen los ductos perimetrales comunales y los muros internos demarcados en los planos como comunales los cuales son de carácter estructural y por lo tanto inmodificables. Igualmente se excluye un elemento estructural comunal alineado en uno punto treinta y cinco metros (1.35m) por cero punto cero ocho metros (0.08m) respectivamente y otro elemento estructural irregular de cero punto cero ocho metros (0.08m), un metro (1.00m), cero punto sesenta metros (0.60m), cero punto cero ocho metros (0.08m), cero punto sesenta y ocho metros (0.68m) y uno punto cero ocho metros (1.08m) respectivamente.

CENT: Cubierta comunal al medio con el Vacío o aire común del Proyecto y **NADIR:** Placa de entrepiso comunal al medio con el Quinto Piso del Bloque.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Régimen de Propiedad Horizontal. El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca fue(son) sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública doscientos noventa y tres (293) de fecha dos (2) de Febrero de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Tracé (13) de Bogotá D.C., debidamente registrada, debidamente registrada en el(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 50C-1959038 de la Oficina de Registro de



República de Colombia



C-22472436

AA0429104

Instrumentos Públicos de BOGOTÁ ZONA CENTRO

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

TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a FIDUCIARIA DAVENIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO

AMÉRICAS DEL TINTAL, NIT 830.053.700-6 por medio de este mismo instrumento público. Al inmueble dado en hipoteca le corresponde el folio individual de matrícula inmobiliaria número 50C-1991364 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ ZONA CENTRO

CUARTO:

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREDITADOR a Los Hipotecantes por la cantidad de DOSCIENTAS SESENTA MIL DOSCIENTAS VEINTINUEVE UNIDADES DE VALOR REAL CON CINCO MIL SESENTA Y Siete DIEZMILÉSIMAS DE UNIDADES DE VALOR REAL (280.229.5067 UVR) (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$63.700.000,00) MONEDA CORRIENTE que será pagada dentro del plazo de veinte (20) años en descuentos cuarenta (240) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que Los Hipotecantes conjunta o separadamente hayan contraído o contraigan 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 ACREDITADOR, 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, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de Los Hipotecantes, 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

República de Colombia

Instrumento Público de Crédito

NOTARIO 1º
BOGOTÁ D.C.
Nº 400-627-414
MINISTERIO DE FINANCIAS Y HACIENDA
FONDO NACIONAL DE DESARROLLOC-22472436
AA0429104NOTARIO 2º
BOGOTÁ D.C.
Nº 400-627-414
MINISTERIO DE FINANCIAS Y HACIENDA
FONDO NACIONAL DE DESARROLLONOTARIO 3º
BOGOTÁ D.C.
Nº 400-627-414
MINISTERIO DE FINANCIAS Y HACIENDA
FONDO NACIONAL DE DESARROLLONOTARIO 4º
BOGOTÁ D.C.
Nº 400-627-414
MINISTERIO DE FINANCIAS Y HACIENDA
FONDO NACIONAL DE DESARROLLOC-22472436
AA0429104

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 sobreavales en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones, ya consisten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas, débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por Los Hipotecantes, individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDEDOR, 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 Los Hipotecantes. 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.

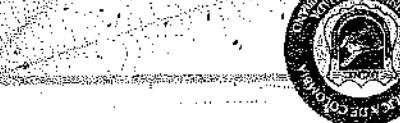
QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDEDOR a Los Hipotecantes. Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDEDOR, 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 solo para los efectos tributarios a que haya lugar, Los Hipotecantes certifican que a la fecha no han recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTO: Que declaran además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a



República de Colombia



les leyes; b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo poseen real y materialmente y lo garantizan libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo pongan fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso Los Hipotecantes saldrán a saneamiento en los casos de ley; c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) que se comprometen a entregar a EL ACREDITADOR la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de EL ACREDITADOR, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la presente escritura; e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustitución de la primera copia de esta escritura, EL ACREDITADOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar la expedición de una copia substitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; f) que en caso de enajenación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, se obliga a notificar previamente a EL ACREDITADOR, informándole el nombre y número de identificación de quien será el nuevo titular del inmueble, más la información adicional que EL ACREDITADOR le solicite.

SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el bien hipotecado a favor de EL ACREDITADOR así, como el riesgo de muerte de Los Hipotecantes, nos obligamos a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por nuestra parte, los seguros a nuestro cargo, los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, nos obligamos a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

D.D.WI.FIGUEROA VALLE
ABOGADOS S.A.S.
NIT 800 687 414

J.C.G.
Folio: 6
2016

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, **EL ACREEDEDOR** está facultado mas no obligado a contratar y pagar por nuestra cuenta las primas de los seguros a nuestro cargo, en caso de que no lo hagamos directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, nos obligamos expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **EL ACREEDEDOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si Los Hipotecantes no pagaren las primas que les correspondieren por concepto de seguros, no implicará para **EL ACREEDEDOR**, ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

OCTAVO: Que Los Hipotecantes autorizan y aceptan con la firma de este contrato a **EL ACREEDEDOR** para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno; además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando incurramos en mora en el pago de alguna de las obligaciones a nuestro cargo respaldadas con la presente hipoteca en favor de **EL ACREEDEDOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDEDOR** a Los Hipotecantes, para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurramos en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a nuestro cargo en favor de **EL ACREEDEDOR**, para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **EL ACREEDEDOR** para obtener la



República de Colombia

Ca227263:

Aa04269105



aprobación y/o el desembolso del crédito. e) Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o cuando sea vinculado a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos. f) Cuando exista perda o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, de manera tal que de acuerdo a un avalúo realizado cualquiera que sea su causa, de un punto designado por EL ACREDITADOR e inscrito a la Lofia de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. g) Cuando Los Hipotecantes no den al(s) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREDITADOR la destinación para la cual fueron(s) concedido(s). h) Cuando no contraten los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de EL ACREDITADOR para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado, así como el riesgo de muerte de Los Hipotecantes; i) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantengamos vigentes por cualquier otra causa; o ii) no reembosemos las sumas pagadas por EL ACREDITADOR drenadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREDITADOR haya ejercido la facultad de confutar y/o pagar por nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estamos obligados. j) Cuando incumpla(nos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantece el crédito hipotecario debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes habiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura.]

Cuando incumplamos la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen, o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la hipoteca, si es del caso. k) Cuando llegaremos a ser i) vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, ii) incluidos en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera tales como la Oficina de Control de Activos

en el Exterior (OEAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; l) Cuando se dicrete por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizamos a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREDITADOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREDITADOR; m) Cuando incumplamos cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de Los Hipotecantes adquirida individual, conjunta o separadamente; n) Cuando incurramos en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de Los Hipotecantes amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el bien dado en garantía se demiente y deje de ser garantía suficiente por cualquier causa.

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

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

DECIMOPRIMEROS: Que Los Hipotecantes aceptan desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREDITADOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de Los Hipotecantes, amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida, que se expidan a favor de EL ACREDITADOR, para amparar los riesgos