



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



## 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 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.**

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

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><b>General:</b> 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><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> se liquidó en el presente informe, el área privada registrada en certificado de tradición suministrado.</p>			

GENERAL					
Código	PRG_2023_2494317	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	Avaluo 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	<b>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.</b> 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 m². Área privada 46.40 m².				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	604		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p><b>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</b></p> <p><b>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</b></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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. <b>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.</b></li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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 secuestro en la cuenta de depósitos judiciales.</li> </ol> <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse 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 traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p><b>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</b></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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 2021 <b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b>

## 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 ADQUIRIÓ 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, 50C-1703760, 50C-1703766, 50C-1703767, 50C-1703768, 50C-1703769. INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO & CURE S.A., ADQUIRIÓ POR APOORTE 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 ACREEDORES 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

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

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

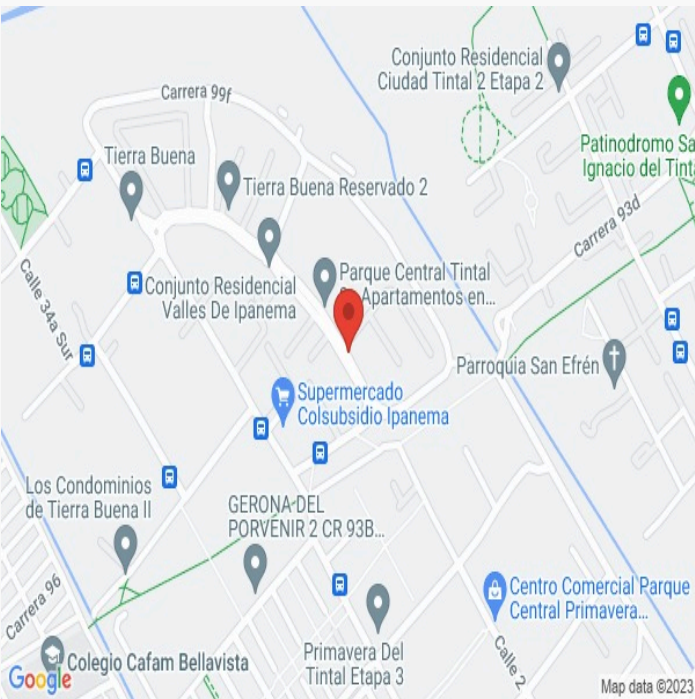
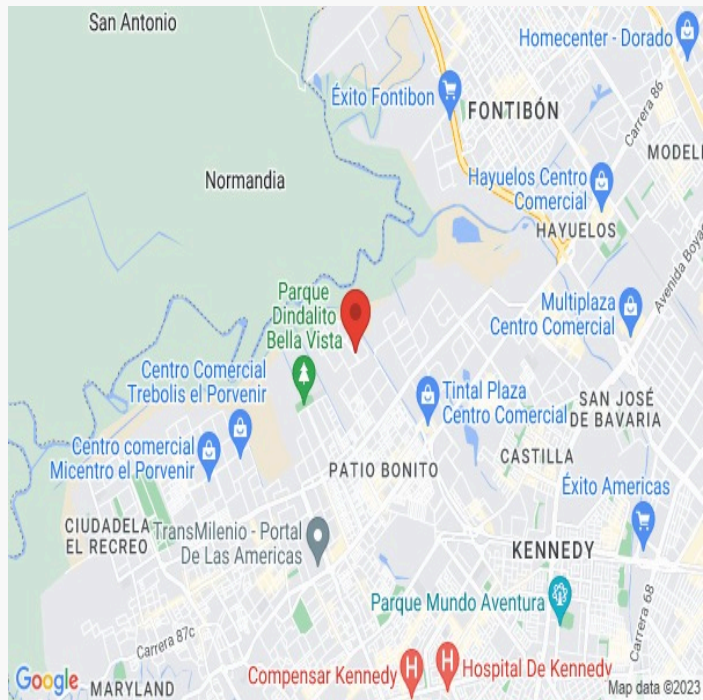
### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				

<b>Observación:</b>	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 TAMANO	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](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11388_archivopdflinks.html)

1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-boqdia-2722760>

2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-boqdia-2498422>

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

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

## FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



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 INSCRIPCION EN EL RAA

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: [superinmobiliariac@gmail.com](mailto: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

NUPRE:

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

COEFICIENTE : %

**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 APOORTE 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 ACREEDORES 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 2 93D-30 BLOQUE 8 APTO 604 CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Pagina 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Pagina 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230421904175624289

Nro Matrícula: 50C-1991364

Pagina 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



2250-31901289  
República de Colombia  
2166



Ca224728366

Aa042491035



REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA TRECE (13)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2166

DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS.

DE FECHA: VEINTISIETE (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 Trece (13) de este Círculo.

cuya Notaría Encargada según acto administrativo - resolución número 419 de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017) de la Superintendente Delegada para el Notariado, de la Superintendencia del Notariado y Registro, es: ANA PATRICIA RODRÍGUEZ CUESTAS.

SECCIÓN PRIMERA

COMPRVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

comparecieron de una parte, **ESTEBAN VALENCIA GIRALDO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.399.758 expedida en Bogotá D.C., quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública número tres mil doscientos treinta y tres (3.233) del diecinueve (19) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgado en la Notaría Salenta y Dós (72) del Círculo de Bogotá D.C., obra en nombre y representación de: 1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL NIT 830.053.700-6, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará LA VENDEDORA, 2) CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NIT 860.513.493-1, que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL y CONSTRUCTOR del CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, sociedad comercial de este domicilio, constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá y, de la

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



República de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 900.687.414-9



Ca224728366



Ca224728366 31/03/2017 105713UUC09C4L8K

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 **08** 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 BOLIVAR S.A.** se encuentra vigente un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDELCOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL**.

2. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del **FIDELCOMISO 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 transfiera 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 BOLIVAR 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 **FIDELCOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **CONSTRUCTORA BOLIVAR 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 transfiere a título de compraventa a favor



Ca224728365



A3042491036



# República de Colombia



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

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

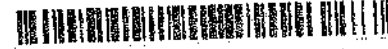
de LOS COMPRADORES y éstos adquieren al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce sobre la **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS CUATRO (604) DEL BLOQUE NÚMERO OCHO (8)**, la cual hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 cuatro (4) cupos para personas con movilidad reducida, un (1) parqueadero comunal para visitantes, ochenta y seis (86) ciclisteros, cuenta con dos (2) edificios comunales conformados así: Edificio comunal 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, lavaplatos 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 alinda 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 (24.698.33 M<sup>2</sup>), LINDEROS POR EL NORTE:** Partiendo del mojón identificado en el plano como Número M59, hasta el mojón 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), dieciséis punto treinta y tres metros (16.33 m) y setenta y cuatro punto veintisiete metros (74.27 m),



Ca224728365



105750CC9LAK6J0J

31/03/2017

Cartena S.A. - Bogotá

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 veintidós 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 veintidós punto cuarenta y nueve metros (21.49 m), respectivamente, lindando en todas sus extensiones con Via 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 Via 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 Via V-4 de la misma Urbanización. El inmueble anteriormente señalado se identificado 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. 0065181120000000000.

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado **EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-1991364** y coeficiente asignado en el reglamento de propiedad horizontal, se identifica, describe y alindera como a continuación se señala:

**APARTAMENTO NÚMERO 604 - BLOQUE 8.**

**GENERALIDADES:** Se localiza en el **SEXTO PISO** del respectivo Bloque y tiene su



C=224728364



A3042491037



# República de Colombia

acceso por zonas comunes del Proyecto "AMERICAS 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 el **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** Cuarenta y seis punto cuarenta metros cuadrados (46.40M2)

**AREA FACHADAS, MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** Cuatro 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 ropas.

**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 línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto noventa y dos metros (3.92m), uno punto 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 metros (1.90m) 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 línea 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)



República de Colombia

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

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 900.687.114-9



NOTARIO SOCIAL

C=224728364



10574081AK6JUCG

31/03/2017

cadena S.A. NIT 900.687.114-9

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 línea 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 601 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 línea 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 setenta metros (0.70m), dos punto cuarenta y ocho metros (2.48m), uno punto treinta y ocho metros (1.38m), cero punto cero ocho metros (0.08m), uno punto treinta 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.

**PARAGRAFO:** El apartamento se entiende como cuenco, cierto y del área anteriormente alindrada 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 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



Ce224728362



A8042491038



# República de Colombia

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

PARAGRAFO PRIMERO: AREAS GENERALES: i) Area Total Construida: 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

butrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada,

así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal ii) Area

Privada Construida: Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado.

excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta

área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado iii)

Area Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta

que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

PARAGRAFO SEGUNDO: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los

muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales. Las

dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas

pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de

materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-construtivo.

En todo caso, el inmueble descrito y alinderado se vende como cuerpo cierto.

PARAGRAFO TERCERO: LOS COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar lo

siguiente:

1. Que la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. estará encargada de las

labores 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

para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes

privados como las zonas comunes que lo integran.

2. Que conocen la existencia del FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL y que

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., no es ni constructor, ni interventor, ni participa de

manera alguna en la construcción o desarrollo de los proyectos que se edifiquen

sobre los predios de propiedad del mencionado patrimonio autónomo y, en

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el usuario



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado de copia de escritura pública, certificado de inscripción y certificado de inscripción

República de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA



NOTARIO  
EDWIN FIGUEROA VARELA  
C.C. 224728362

IMPRESO SOCIAL



Ce224728362

1057314K0JUEC09C

31/03/2017

Cartera S.A. 12.799.955

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 levantada por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

3. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, han podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, 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 BOLIVAR S.A.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

4. Que **LOS COMPRADORES** no interendrán 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 dieciséis (2016), sin embargo, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad ni de **CONSTRUCTORA BOLIVAR 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 BOLIVAR S.A.** ni



República de Colombia



AB042691039



Ca224726362

FIDUCIARIA DAVIENDA S.A. ni el FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL

responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

6. Que **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana correspondiente y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o causahabientes(s) a cualquier título.

**PARÁGRAFO QUINTO: PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN**

**UNIDADES PRIVADAS.-** LOS COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL**.

**PROPIEDAD HORIZONTAL,** las cuales no cuentan con potencial de ampliación ni modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, ni **FIDUCIARIA DAVIENDA S.A.** ni el **FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL** ni **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones y/o modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y/o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita a (los) respectivo(s) propietario(s) de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de este(s) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT. 900.687.414.9



Ca224726362



10472K6JUB9C09CAL

31/03/2017

Escritura S.A. Habermus

de los materiales ofrecidos por CONSTRUCTORA BOLIVAR 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 sobremuros, sobrepisos y asumir los costos de los demás materiales necesarios para dicha adecuación. Igualmente, deberá(n) prolongar las instalaciones hidrosanitarias 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 parágrafos anteriores deberá(n) ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, los cuales fueron debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.



Ca224728361



A3042491040



República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del registro notarial.

República de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 900.887.414-8

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

5. La adecuación es absoluta responsabilidad del propietario de la vivienda.

6. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos 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 derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizada por el(los) futuro(s) adquirente(s) para efectuar la adecuación de las viviendas señaladas en este contrato, así como tampoco de las consecuencias que se deriven de la misma.

**PARÁGRAFO OCTAVO: CERRAMIENTO.- LOS COMPRADORES** manifiestan conocer y aceptar que el cerramiento del **CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es en teja metálica de acuerdo al detalle del Plano No R-04 aprobado por la Curaduría Urbana No 03 de Bogotá D.C. **SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo previsto en la ley 675 de 2001 y lo consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto contenido en la escritura pública número doscientos noventa y tres (293) del dos (2) de febrero de dos mil diecisiete (2017), otorgado en la Notaría Trece (13) del Circuito de Bogotá, D.C. debidamente registrada.

**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 contrato y que conocen, respetan y se obligan a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.- LA VENDEDORA** adquirió el dominio del inmueble objeto de este contrato, así:

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



Ca224728361



10571JULCDBCAL6K

31/03/2017

Confianza S.A. No. 99-999999

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 DAVIVIENDA 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 "LOTE 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 fideicomitente del FIDEICOMISO AMERICAS DEL TINTAL, solicitó licencia de construcción sobre el predio denominado "LOTE 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 dieciséis (2016), ejecutoriada el dos (2) de mayo del mismo año, modificada mediante licencia de construcción de fecha siete (7) de octubre de dos mil dieciséis (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 dieciséis (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



A2042491041

CA224728369



106750CC9L8K6J02 31/03/2017 11:49:53



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

התאריך: 10.01.2017, שם: ד"ר אהרן אבינועם, כתובת: תל אביב, דואר: 6100, טל: 03-6222222, פקס: 03-6222222, e-mail: aaron.abinuem@bar-ilan.ac.il

**PARÁGRAFO PRIMERO: SERVIDUMBRES DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL.** Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. E.S.P., **LOS COMPRADORES** manifiestan conocer y aceptar que los terrenos donde se encuentren ubicados dichos activos deben gravarse con una servidumbre a favor de CODENSA S.A. E.S.P. Por lo anterior, CODENSA S.A. E.S.P. tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados, tales como ductos, redes, transformador(es) y seccionadores entre otros. Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, son de uso exclusivo de CODENSA S.A. E.S.P. Únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien CODENSA S.A. E.S.P. es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de ésta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo propiedad del Conjunto Residencial y a su cargo estará el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre el predio. **LOS COMPRADORES** autorizan expresa e irrevocablemente a LA VENDEDORA y CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. para adelantar todos los trámites orientados a otorgar la escritura pública de constitución de servidumbre. Esta manifestación sujeta los hechos de un poder especial otorgado a dichas sociedades.

Especial de Catastro Distrital y/o a quién haga sus veces para que se efectue el

**No tiene costo para el usuario**

trámite correspondiente al desglose catastral de las unidades de vivienda constitutivas del CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se sustrá 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 declara 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 declara 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



A=0A7491042

Ca224728359

**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 adquirieren a través de este mismo instrumento.

# Instrumento

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.

obtener el desembolso

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera 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 884 del Código de

**Comercio**

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 efectúen o no, en virtud de los **ACTOS EMPRESARIALES CREDITICIA(S)** \_\_\_\_\_

garantizadas o no, a cargo de aquele(s) e de terceiros, ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S).

**PARAGRAFO CUARTO:** No obstante la forma de pago pactada, LA VENDEDORA renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente contrato es en forma firme e irrevocable.

—A forma en forma firme e irresoluble.

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

15. ¿tiene usted acceso a la biblioteca pública? - No tiene acceso para el usuario

המחיר של המוצר יישאר זהה לזה של המוצר המקורי, וההוצאות של המוצר יישארו זהות לאלו של המוצר המקורי.

Repubblica de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
TEL: 900 667 414-9

UNIT: 900 687.414-9

CA224728359

10574092AK8J06CQ

.....

**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 **LA(S) 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 prima de seguro, serán de cargo de **LOS COMPRADORES** a partir de la fecha de 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 causen sobre el(los) 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 falten 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



República de Colombia



A8042A91043



Ca224728358

sometido el proyecto. En todo caso se deja constancia que se hace entrega en total funcionamiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y gasodomesticas del inmueble prometido en venta, señaladas en tal documento.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso LA VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas Distritales, Municipales o Nacionales en las instalaciones y mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y teléfono.

**PARAGRAFO SEGUNDO: PREVISIONES GENERALES:** Será de cargo exclusivo de LOS COMPRADORES: a) El cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica, en el evento en que LA VENDEDORA efectúe algún abono por dicho concepto, LOS COMPRADORES cancelarán a rembolsar dicha suma a favor de aquél(aquellos). b) La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato. c) La construcción de las redes internas de gas adicionales en el evento en que el(los) futuro(s) propietario(s) desee(n) instalar otro(s) punto(s) de gas, así como cualquier daño que pueda ocasionar en la ejecución de la obra. d) El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL e)

Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, f) se obliga(n) de manera inmediata una vez la VENDEDORA haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a 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 Compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo LA VENDEDORA remitirá a



EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
C.R. 1400 687 414.9

**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 próroga 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



As042491044



Ca224728357



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

República de Colombia

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



**Y LOS COMPRADORES** podrán reclamar las llaves en la Oficina principal de LA **VENDEDORA**. 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 causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARAGRAFO 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 irrevocable.

**PARAGRAFO CUARTO: ENTREGA BIENES COMUNES.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** hará entrega de los bienes comunes así: **I) ESENCIALES: LOS COMPRADORES** manifiestan que conocen que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto descriptos 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 ESENCIALES:** los bienes comunes de uso y goce general se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo cuando haya culminado 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, órgano 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 aun continuare en su cargo el administrador provisional, y éste 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.

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



Ca224728357



10572X8JUKCQ9C90

31/03/2017

Colbertia S.A. H. (M. 93) 5140

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 BOLIVAR S.A., levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán 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 copropiedad.

**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 ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de LA(S) 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 integralmente por LOS COMPRADORES.
2. El 100% de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos integralmente 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



# República de Colombia



A042491045



Ca224728356

radicado toda la documentación legalmente requerida, bajo el número 400020160164

de fecha dieciséis (16) de junio dos mil dieciséis (2016) en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 71 de la ley 962 de 2005.

**DÉCIMA SEGUNDA: SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** Manifiesta **LA VENDEDORA** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos señalados en las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991 modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997, Ley 812 de 2003, el Decreto 2190 de 2009, y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2009. Se protocoliza carta de aprobación del subsidio de vivienda expedida por la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COL SUBSIDIO** de fecha veintidós (22) de Febrero de dos mil diecisiete (2017), en la que consta que los beneficiarios del subsidio son:

**DIANA MARCELA HERRERA MONTENEGRO** C.C. No. 1.072.746.593  
**ELKIN MAURICIO CASTILLO MARTINEZ** C.C. No. 1.005.766.711

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **LA VENDEDORA** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **LOS COMPRADORES** se obligan a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO:** De conformidad con lo previsto en el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido cuando **LOS COMPRADORES** beneficiarios del mismo transfieran el dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años contados desde la fecha de su transferencia, sin que haya mediado permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por las normas que reglamenten la materia, ii) Se comprueba que existió imprecisión o

El papel notarial sólo tiene valor exclusivo en la escritura pública - No tiene raso para el usuario



República de Colombia

EDWIN FIGUEROA MARRA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 900.687.414-9



Ca224728356



1657100CQ9C90RK

31/03/2017

Cadenza S.A. Inc. Bogotá

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 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** deciden vender la vivienda que adquirieron 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 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 transfere, 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,



# República de Colombia



Aa042491045



Ca224728356



EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S  
NIT 900.587.414-9

República de Colombia

radicado toda la documentación legalmente requerida, bajo el número 400020160164 de fecha dieciséis (16) de junio dos mil dieciséis (2016) en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 71 de la ley 962 de 2005.

**DÉCIMA SEGUNDA: SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** Manifiesta LA VENDEDORA que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos señalados en las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991 modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997, Ley 812 de 2003, el Decreto 2190 de 2009, y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2009. Se protocoliza carta de aprobación del subsidio de vivienda expedida por la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO** de fecha veintidós (22) de Febrero de dos mil diecisiete (2017) en la que consta que los beneficiarios del subsidio son: **DIANA MARCELA HERRERA MONTENEGRO** C.C. No. 1.072.746.593 y **ELKIN MAURICIO CASTILLO MARTINEZ** C.C. No. 1.005.766.711.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de LA VENDEDORA o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **LOS COMPRADORES** se obligan a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.** De conformidad con lo previsto en el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido cuando **LOS COMPRADORES** beneficiarios del mismo transferan el dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años contados desde la fecha de su transferencia, sin que haya mediado permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por las normas que reglamenten la materia. ii) Se comprueba que existió imprecisión o

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

Ca224728356



Código de Verificación 1103/2017 10571JBUCC8C8QAK

falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación j) 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 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** deciden 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 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 Tránsito y del Derecho de Preferencia a que se refieren los parágrafos anteriores.-----

**PARÁGRAFO QUINTO.- REMATE JUDICIAL.**- En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiera, 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,



República de Colombia



C#224728351

AS042491046



República de Colombia

EDWIN FIGUEROA YARBA  
ABOGADOS S.A.S  
NIT 900 687 414 9

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 parágrafo, 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 BOLIVAR 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 sería 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 BOLIVAR S.A.**

2. En relación con las garantías: que **LA VENDEDORA**, a través de **CONSTRUCTORA BOLIVAR 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 BOLIVAR 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,

El presente documento es una exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



NOTARIO

C#224728355



105750CC90AK6JUI 31/03/2017

Contenido de la escritura pública

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, sólo 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 manifestaron: a) Que aceptan íntegramente 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 de Colombia



A3042491047



C4224728354



República de Colombia

EDWIN FIGUEROA MARTÍNEZ  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT. 900.087.414-9

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 conveñido en la Cláusula Sexta de este 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 a que haya lugar declara(n) su expresa aceptación a 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 BOLÍVAR S.A. dan 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 cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. i) Que renuncian a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

SECCIÓN SEGUNDA

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE

BANCOLOMBIA S.A. EN UVR'S

Comparecieron: DIANA MARCELA HERRERA MONTENEGRO y ELKIN MAURICIO CASTILLO MARTÍNEZ, mayores de edad y domiciliados en

BOGOTÁ D.C.,  
ciudadanos colombianos, identificados con las cédulas de ciudadanía números 1.072.746.593 y 1.005.766.711 expedidas en Guaduas y Bogotá D.C.,

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



C4224728354



Codetris S.A. 10574709048JUCCO 31/03/2017

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 ACREEDOR**, 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 006518112006000000, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos 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 (2) 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 (50.50M<sup>2</sup>);** que incluyen el **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** Cuarenta y seis punto cuarenta metros cuadrados (46.40M<sup>2</sup>)-----

**AREA FACHADAS, MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** Cuatro punto diez metros cuadrados (4.10M<sup>2</sup>).-----

**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 ropas.-----



2042191048

Ca22472835

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES APARTAMENTO:** Los linderos con muros medianeros, fachadas, elementos estructurales, ductos, placa de entrapiso, cubierta y demás zonas comunales al medio son los consignados en los planos de

-Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No. 2) en línea 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 metros (1.90m) y dos punto veinticuatro metros (2.24m) respectivamente, con apartamiento de sexto piso del Bloque 7 del Proyecto y con vacío sobre terraza común de uso exclusivo del Apartamiento No 104 del Bloque.

-Del punto Número dos (No 2) al punto Número tres (No 3) en línea 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 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 línea 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 601 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 comunal del respectivo bloque.

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

המחיר הממוצע של המכשיר הוא 1,200 ש"ח, כאשר המחיר הממוצע של המכשיר עם תוספת המעטרים הוא 1,500 ש"ח. המחיר הממוצע של המכשיר עם תוספת המעטרים הוא 1,500 ש"ח.

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

Ca224728353

NOTARIO 13  
MAYOR ALCAIDE DE LA CIUDAD DE MADRID

1990年12月10日

[illegible]

sesenta metros (0.60m), cero punto catorce metros (0.14m), cero punto sesenta metros (0.70m), dos punto cuarenta y ocho metros (2.48m), uno punto treinta y ocho metros (1.38m), cero punto cero ocho metros (0.08m), uno punto treinta 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 sesenta 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 Apartamiento Número 603 del Bloque y con área privada del apartamento que se alindera \_\_\_\_\_.

**PARAGRAFO.** El apartamento se entiende como cuerpo ciento y del área anteriormente alindrada 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 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 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 **MADIR:** Placa de entepiso comunal al medio con el Quinto Piso del Bloque.

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

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue(ron) 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 Trece (13) de Bogotá D.C., debidamente registrada, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 50C-1969038 de la Oficina de Registro de



República de Colombia

Δ=047491049

# 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 DAVIVIENDA 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 ACREEDOR** a **Los Hipotecantes** por la cantidad de **DOSCIENTAS OCHENTA 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 (\$69.700.000,00) MONEDA CORRIENTE** que será pagada dentro del plazo de veinte (20) años en descuentos cuarenta (40) cuotas mensuales, más vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **Los Hipotecantes** conjunta o separadamente hayan contratado 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 ACREEDOR**, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en **UVR**, o en cualquier otra unidad que la sustituya, 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 directos o indirectos y por cualquier

**Notar el material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**



República de Colombia

[illegible]

OWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 909 687 414-9

NOTED  
RECEIVED  
JAN 10 1964



CA 77472838



...Δ=047491049



05286776602

**五、其他**

[illegible]

..

concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas debito 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 ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de 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 ACREEDOR a Los Hipotecantes. Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y 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



Aa012491050



Ca22472831

las 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 fueta del comercio o limiten su negociabilidad. En todo caso Los Hipotecantes saldrán al saneamiento en los casos de ley; c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) que se comprometen a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **EL ACREEDOR**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **EL ACREEDOR** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, debata solicitar la expedición de una copia sustitutiva 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 ACREEDOR**, informándole el nombre y número de identificación de quien será el nuevo titular del inmueble, más la información adicional que **EL ACREEDOR** le solicite.

**SÉPTIMO:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el bien hipotecado a favor de **EL ACREEDOR** 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.

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



República de Colombia

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

NOTARIAL  
Firma  
Fecha

NOTARIO  
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

VERIFICADO

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de nuestra obligación de pago de las primas de seguros, facultamos a **EL ACREEDOR** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento aceptamos expresamente que dicho valor nos sea cargado por **EL ACREEDOR** 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 tal(es) prima(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo anterior, **EL ACREEDOR** 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 de **EL ACREEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si **Los Hipotecantes** no pagaren las primas que le(s) correspondieren por concepto de seguros, no implicará para **EL ACREEDOR**, 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 ACREEDOR**, 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 ACREEDOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDOR** 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 ACREEDOR**, 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 ACREEDOR** para obtener la



Ca2247283



Aa042491051



República de Colombia



El presente documento es copia de un documento original que se encuentra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

República de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADO S.A.S.  
NIT 900.687.414-9



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 pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lomja 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(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuere(n) concedido(s). h) Cuando (i) no contratemos los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado, así como el riesgo de muerte de Los Hipotecantes; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantengamos vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolsemos las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estamos obligados. i) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice 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 hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) 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 llegáremos 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

El presente documento es copia de un documento original que se encuentra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. - No tiene costo para el usuario

en el Exterior (OFAC) 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 decreta 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 ACREEDOR** el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **EL ACREEDOR**; 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 demerite y deje de ser garantía suficiente por cualquier causa. \_\_\_\_\_

**NOVENO:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **EL ACREEDOR** 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 hubieran otorgado a favor de **EL ACREEDOR** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. \_\_\_\_\_

**DECIMOPRIMERO:** 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 ACREEDOR** 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 ACREEDOR**, para amparar los riesgos