



QR validez del avalúo



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



AVALUO: DAC_PRG_2023_2543401

Fecha del avalúo	22/08/2023	Fecha de visita	12/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 100 19A 67 AP 405		
Barrio	CHICO NORTE		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	EFRAIN PACHON RONCANCIO		
Nombre/razón social	EFRAIN PACHON RONCANCIO		
Nit/CC	19116012		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/08/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EFRAIN PACHON RONCANCIO** ubicado en la CL 100 19A 67 AP 405 CHICO NORTE, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$544,037,590.47 pesos m/cte (Quinientos cuarenta y cuatro millones treinta y siete mil quinientos noventa).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 405	104.61	M2	\$5,200,627.00	100.00%	\$544,037,590.47
TOTALES					100%	\$544,037,590.47

Valor en letras

Quinientos cuarenta y cuatro millones treinta y siete mil quinientos noventa Pesos Colombianos

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA
CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693
RNA-4228
C.C: 60394693



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ
QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287
RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador



**Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.**
RUTH VERA CONTRERAS
C.C.:60394693
RAA AVAL-60394693
RNA 4228

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	5,200,627	Valor del avalúo en UVR	303.6323
Proporcional	0	544,037,590	Valor asegurable	1,791,764.55
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	544,037,590
				24

Observación

General: CL 100 19A 67 AP 405— Jurídicamente el edificio es de tipo residencial, apartamentos, pero físicamente, se observa un uso mixto, de apartamentos y oficinas.

Garaje: En visita, el solicitante muestra el garaje que tiene asignado de uso exclusivo para el apartamento. En la escritura entregada no se menciona.

Jurídica: En el certificado de libertad y tradición aportada tiene pendiente las siguientes anotaciones:

ANOTACIÓN: Nro 012 **HIPOTECA** ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA E ILIMITADA: BANCO GANADERO,

ANOTACIÓN: Nro 015 **EMBARGO** HIPOTECARIO EJECUTIVO MIXTO., ESTE Y OTRO

NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó el área privada registrada en certificado y escritura suministrados.

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2 543401	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	EFRAIN PACHON RONCANCIO				
Nit/CC	19116012				
Datos del propietario:					
Propietario	EFRAIN PACHON RONCANCIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19116012	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 100 19A 67 AP 405				
Conjunto	EDIFICIO NATANIA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CHICO NORTE	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	CL 100 19A 67 AP 405— Jurídicamente el edificio es de tipo residencial, apartamentos, pero físicamente, se observa un uso mixto, de apartamentos y oficinas. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	405																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	USO ACTUAL OFICINA	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>104.61</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>104.61</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	104.61	AREA PRIVADA	M2	104.61	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>104.61</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>533.989.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	104.61	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	533.989.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	104.61																					
AREA PRIVADA	M2	104.61																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	104.61																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	533.989.000																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>104.61</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	104.61	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>104.61</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	104.61						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	104.61																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	104.61																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. Sí están en mantenimiento, deconstrucciones de urbanismo, como mantenimiento vial y andenes.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	<p style="text-align: center;">Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.</p> <p style="text-align: center;">Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</p>																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4180	EscrituraDePropiedad	30/12/1988	13	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-896447	08/08/2023	AAA0098XXMR			AP 405

Observación

En el certificado de libertad y tradición aportada tiene pendiente las siguientes anotaciones:
 ANOTACIÓN: Nro 012 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA E ILIMITADA: BANCO GANADERO,
 ANOTACION: Nro 015 EMBARGO HIPOTECARIO EJECUTIVO MIXTO., ESTE Y OTRO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMTO 405 TIENE UN AREA PRIVADA DE 104.61 METROS CUADRADOS ALTURA LIBRE DE 2.32 METROS UBICADO EN EL EDIFICIO NATANIA EN EL CUARTO PISO LINDA: NORTE, EN 10.65 METROS PARTE CON VACIO SOBRE EL ANTEJARDIN Y PARTE CON JARDINERA, EN 1.575 METROS CON VACIO SOBRE EL PATIO #4: SUR, EN 0.10 METROS CON EL APARTAMENTO 404, EN 3.225 METROS PARTE CON VACIO SOBRE EL PATIO #4 Y PARTE CON EL APARTAMENTO 404, EN 3.225 METROS , EN 1.25, METROS CON VESTIBULO DE ENTRADA A LOS APARTAMENTOS, EN 3175 METROS PARTE CON VACIO DEL PATIO #5 Y PARTE CON EL APARTAMENTO 406, EN 0.10 METROS CON EL APARTAMENTO 406: OCCIDENTE, EN 5.90 METROS Y EN 0.65 METROS CON EL APARTAMENTO 406, EN 0.65 METROS CON VACIO SOBRE EL PATIO #5, EN 6.30 METROS CON PASILLO DE ENTRADA A LOS APARTAMENTOS: ORIENTE, EN 5.90 METROS, EN 1.40 METROS Y EN 2.30 METROS CON EL APARTAMENTO 404, EN 4.00 METROS CON VACIO SOBRE EL PATIO #4: NADIR, CON PLACA DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL TERCER PISO: CENIT, CON PLACA QUE LO SEPARA DEL 5. PISO.-

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
405	Común uso exclusivo			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

Observación

En visita, el solicitante muestra el garaje que tiene asignado de uso exclusivo para el apartamento. En la escritura entregada no se menciona.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2027		Fecha escritura	24/04/1970	
Notaria escritura	1A		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	439.000	Total unidades	32	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 2027, Fecha escritura: 24/04/1970, Notaría escritura: 1A, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 439.000, Total unidades: 32, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1971	Edad Inmueble	52 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura con una vetustez de 52 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación .				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1
Baños servicio	1	Zona ropas	0	Local	0

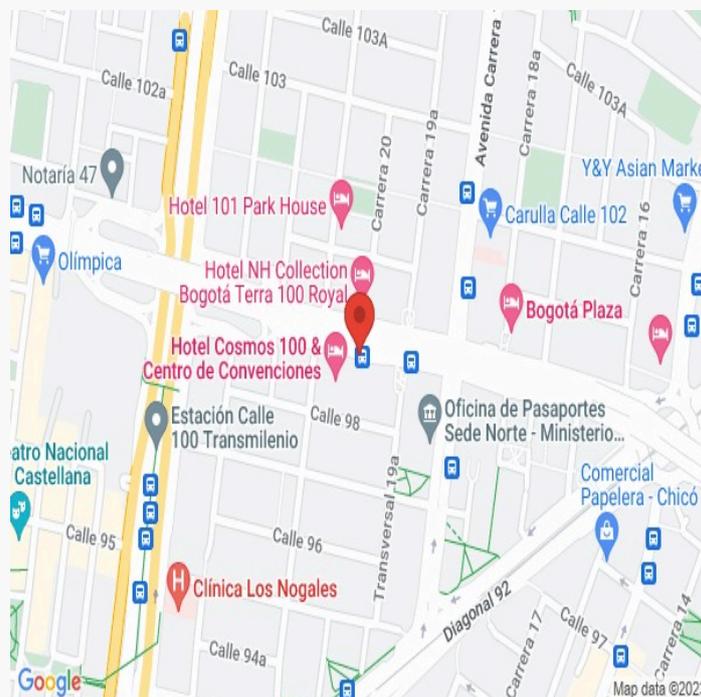
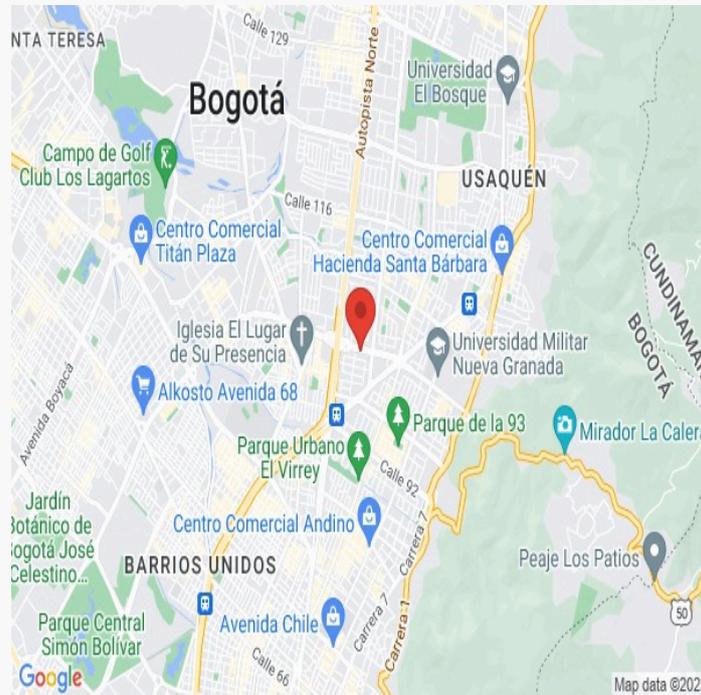
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. La cocina es sencilla, no tiene estufa.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 100 19A 67 AP 405 | CHICO NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.68595231441662
GEOGRAFICAS : 4° 41' 9.4272''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.05381163924501
GEOGRAFICAS : 74° 3' 13.7226''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EDIFICIO NATANIA	2	\$495,000,000	.97	\$480,150,000	1	\$0		\$0	\$4,589,905.36	3103107211
2	EDIFICIO NATANIA	3	\$550,000,000	.97	\$533,500,000	1	\$0		\$0	\$5,099,894.85	3164649301,3 154336049
3	APTO EN EL SECTOR	4	\$420,000,000	.97	\$407,400,000	1	\$0		\$0	\$5,223,076.92	31870779451
4	APTO EN EL SECTOR	4	\$580,000,000	.97	\$562,600,000	2	\$0		\$0	\$5,278,663.91	3102280142
Del inmueble		405				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	52	105	104.61	1.10	1.0	1.02	1.0	1.0	1.12	\$5,149,873.81
2	52	120	104.61	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$5,150,893.80
3	20	78	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,223,076.92
4	20	115	106.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,278,663.91
	52 años									
									PROMEDIO	\$5,200,627.11
									DESV. STANDAR	\$62,297.77
									COEF. VARIACION	1.20%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,262,924.88	TOTAL	\$550,554,571.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,138,329.34	TOTAL	\$537,520,632.46
VALOR TOTAL	\$544,037,590.47			

Observaciones:

Se da afectación positiva en la oferta 1, en acabados, ya que el objeto de avalúo cuenta con mejores acabados.

Se da afectación en oferta 1-2 por piso, porque el nuestro está en mejor altura.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11408_archivopdflinks.html

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero/bogota/7629534>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-chico-porto-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/183-M3863603>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-rincon-del-chico-2-habitaciones-3-banos-2-garajes/432-M4521493>

FOTOS 7

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS 7

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Citofono



Comedor



Cocina



FOTOS 7

Cocina



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



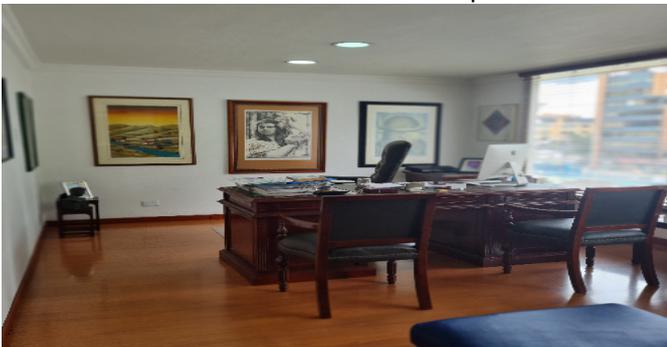
Hab 1 o Habitación Principal



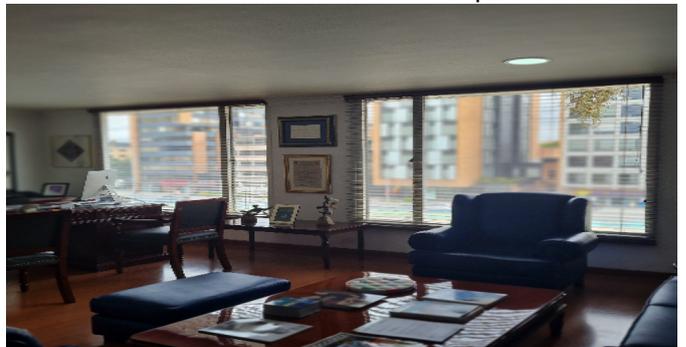
Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 7

Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



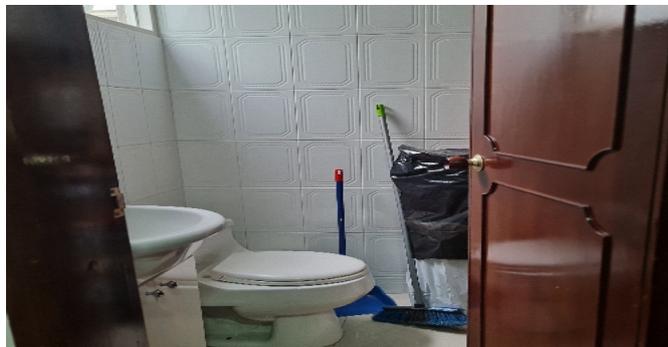
Habitación de Servicio



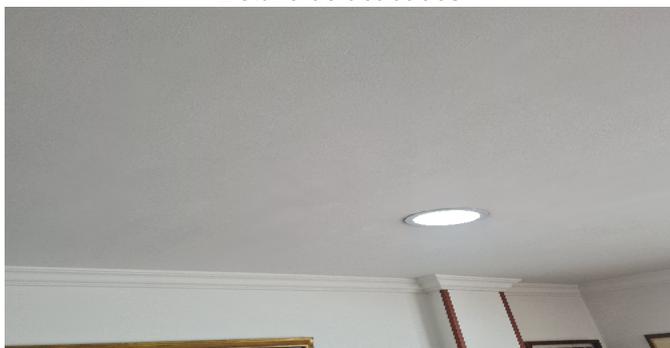
Habitación de Servicio



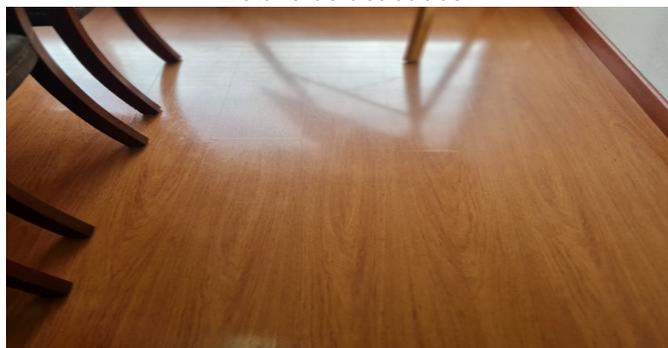
Baño de servicio



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS 7

Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



FOTOS 7

Garaje



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



AscensorCJ



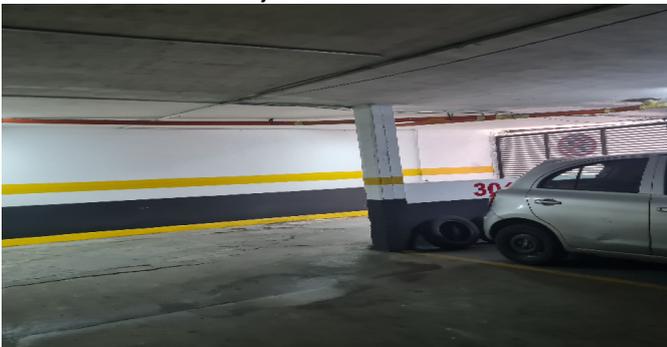
AscensorCJ



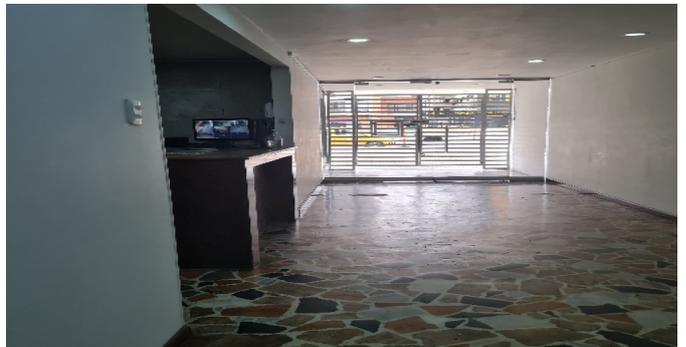
Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 7

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



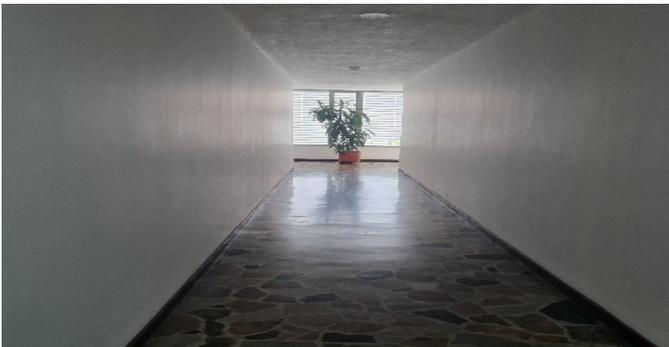
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_2543401



PIN de Validación: b21f0ad0



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21f0ad0



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21f0ad0



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b21f0ad0



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2

Teléfono: 3246813964

Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693. El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b21f0ad0



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



PIN DE VALIDACIÓN

b21f0ad0

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

2023



FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 23011473210

401

Factura Número: 2023001041814731501

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0098XXMR	2. DIRECCIÓN CL 100 19A 67 AP 405	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N00896447
---------------------	-----------------------------------	--

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACION	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CU	19118012	EFRAIN PACHON RONCANCIO	100	PROPIETARIO	CL 100 19A 67 OF 405	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 533.989.000	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 9,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 5.073.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 5.073.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP	5.073.000	5.073.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	507.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	4.566.000	5.073.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	507.000	507.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	5.073.000	5.580.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

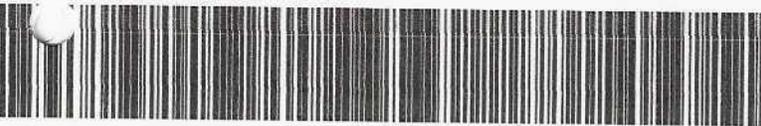
PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)23011473210160895447(3900)0000005073000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23011473210137245913(3900)0000005580000(96)20230714

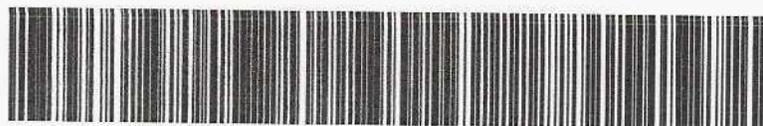
PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23011473210095313153(3900)0000004566000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23011473210023247924(3900)0000005073000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE



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

Certificado generado con el Pin No: 230808876080678816

Nro Matrícula: 50N-896447

Pagina 1 TURNO: 2023-431797

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:47:06 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-02-1972 RADICACIÓN: 1971-052249 CON: CERTIFICADO DE: 23-06-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0098XXMR COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMTO 405 TIENE UN AREA PRIVADA DE 104.61 METROS CUADRADOS ALTURA LIBRE DE 2.32 METROS UBICADO EN EL EDIFICIO NATANIA EN EL CUARTO PISO LINDA: NORTE, EN 10.65 METROS PARTE CON VACIO SOBRE EL ANTEJARDIN Y PARTE CON JARDINERA, EN 1.575 METROS CON VACIO SOBRE EL PATIO #4: SUR, EN 0.10 METROS CON EL APARTAMENTO 404, EN 3.225 METROS PARTE CON VACIO SOBRE EL PATIO #4 Y PARTE CON EL APARTAMENTO 404, EN 3.225 METROS, EN 1.25, METROS CON VESTIBULO DE ENTRADA A LOS APARTAMENTOS, EN 3175 METROS PARTE CON VACIO DEL PATIO #5 Y PARTE CON EL APARTAMENTO 406, EN 0.10 METROS CON EL APARTAMENTO 406: OCCIDENTE, EN 5.90 METROS Y EN 0.65 METROS CON EL APARTAMENTO 406, EN 0.65 METROS CON VACIO SOBRE EL PATIO #5, EN 6.30 METROS CON PASILLO DE ENTRADA A LOS APARTAMENTOS: ORIENTE, EN 5.90 METROS, EN 1.40 METROS Y EN 2.30 METROS CON EL APARTAMENTO 404, EN 4.00 METROS CON VACIO SOBRE EL PATIO #4: NADIR, CON PLACA DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL TERCER PISO: CENIT, CON PLACA QUE LO SEPARA DEL 5. PISO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JACOBO KLAINBAUM Y HADAR BIBLIOWICZ ADQUIRIERON POR COMPRA A GUSTAVO ROJAS SEGUN ESC 1642 DE 21 DE ABRIL DE 1.969 NOT 10 DE BOGOTA Y POR COMPRA A GLORIA GALVIAZ DE GOMEZ SEGUN ESC 1590 DE 16 DE ABRIL DE 1.969 NOT 10 DE BOGOTA LUEGO POR ESC 2742 DE 24 DE JUNIO DE 1.969 NOT 10 DE BOGOTAJACOBO KLAINBAUM VENDIO A HADAR BIBLIOWICH EL 50% DE LOS LOTE 7,9 DE LA MANZANA61 QUE HABIA ADQUIRIDO POR PARTE SE DIJO. GUSTAVO DELGADO ROJAS ADQUIRIO DE VICENTE REYES SIERRA POR ESC 8579 DE 19 DE DICIEMBRE DE 1.961 NOT 5 DE BOGOTASEGUN RESOLUCION N. 01882 DE 25 JUL. 1985

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 100 19A 67 AP 405 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AC 100 19A 67 AP 405 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 100 21-67 APARTAMENTO 405 PISO CUARTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20479534

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2027 del 24-04-1970 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COOPROPIEDAD



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

Certificado generado con el Pin No: 230808876080678816

Nro Matrícula: 50N-896447

Pagina 2 TURNO: 2023-431797

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:47:06 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

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

- A: BIBLIOWICZ HADAR** X
- A: KLAIMBAUM JACOBO** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-07-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2888 del 03-06-1971 NOTARIA 1A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$320,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

- DE: BIBLIOWICZ KAPLAN HADAR
- DE: KLAINBAUM LEVY JACOBO CC# 2894994
- A: GUTIERREZ EFRAIN** X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-10-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5332 del 08-09-1971 NOTARIA 1A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$228,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

- DE: GUTIERREZ VARGAS EFRAIN NEPOMUCENO X
- DE: MANRRIQUE DE GUTIERREZ AMPARO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-10-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5332 del 08-09-1971 NOTARIA 1A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS

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

- DE: GUTIERREZ ROJAS EFRAIN X
- DE: MANRRIQUE DE GUTIERREZ AMPARO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-07-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3752 del 01-07-1987 NOTARIA 1A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

- DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
- A: GUTIERREZ VARGAS EFRAIN NEPOMUCENO**
- A: MANRIQUE DE GUTIERREZ AMPARO**



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

Certificado generado con el Pin No: 230808876080678816

Nro Matrícula: 50N-896447

Pagina 3 TURNO: 2023-431797

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:47:06 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-07-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3752 del 01-07-1987 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GUTIERREZ VARGAS EFRAIN NEPOMUCENO

X

A: MANRIQUE DE GUTIERREZ AMPARO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-02-1989 Radicación: 1989-6276

Doc: ESCRITURA 4180 del 30-12-1988 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ VARGAS EFRAIN NEPOMUCENO

CC# 2929793

A: PACHON RONCANCIO EFRAIN

CC# 19116012 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-02-1989 Radicación: 1989-6276

Doc: ESCRITURA 4180 del 30-12-1988 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PACHON R. EFRAIN

X

A: GUTIERREZ EFRAIN

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-05-1995 Radicación: 1995-27861

Doc: ESCRITURA 1796 del 16-06-1994 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: GUTIERREZ VARGAS EFRAIN NEPOMUCENO

CC# 2929793

A: PACHON RONCANCIO EFRAIN

CC# 19116012 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-05-1995 Radicación: 1995-27862

Doc: ESCRITURA 1246 del 27-03-1995 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION A LA ESC.1796 DEL 16- 06-94, NOTARIA 13 DE EN CUANTO AL NUMERO DE M.I. CORRECTO ES EL 50-896447 Y NO COMO SE DIJO EN LA ESC. 1796- DEL 16-06-94. DE LA NOTARIA 13 DE SANTAFE DE BOGOTA.

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 NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230808876080678816

Nro Matrícula: 50N-896447

Pagina 4 TURNO: 2023-431797

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:47:06 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: GUTIERREZ VARGAS EFRAIN NEPOMUCENO

CC# 2929793

A: PACHON RONCANCIO EFRAIN

CC# 19116012 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-07-1995 Radicación: 1995-45125

Doc: ESCRITURA 3179 del 05-07-1995 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA

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

DE: PACHON RONCANCIO EFRAIN

CC# 19116012 X

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-08-1995 Radicación: 1995-51276

Doc: OFICIO 1828 del 26-07-1992 JUZG.3 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: COFERSA COMERCIALIZADORA FERRETERA S.A.

A: PACHON RONCANCIO EFRAIN

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-03-1997 Radicación: 1997-12951

Doc: OFICIO 0374 del 27-02-1997 JUZGADO 21 CIVIL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO.

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

DE: COFERSA - COMERCIALIZADORA FERRETERA S.A.

A: PACHON RONCANCIO EFRAIN.

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 03-03-1997 Radicación: 1997-12951

Doc: OFICIO 0374 del 27-02-1997 JUZGADO 21 CIVIL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO EJECUTIVO MIXTO., ESTE Y OTRO.

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

DE: BANCO GANADERO.

A: PACHON RONCANCIO EFRAIN.

X

A: PACHON RONCANCIO RAFAEL.

A: RAFAEL PACHON & CIA LTDA.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 21-05-2009 Radicación: 2009-39539

Doc: ESCRITURA 2540 del 04-05-2006 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD: 0306 CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD SE ACOGE A LA LEY 675 DEL 2001



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

Certificado generado con el Pin No: 230808876080678816

Nro Matrícula: 50N-896447

Pagina 5 TURNO: 2023-431797

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:47:06 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

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

A: EDIFICIO NATANIA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 21-05-2009 Radicación: 2009-39540

Doc: ESCRITURA 1436 del 02-04-2009 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC.2540 DEL 04-05-2006,NOT.1 EN CUANTO SE CITAN TODAS LAS MATRICULAS
INMOBILIARIAS

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

A: EDIFICIO NATANIA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-OI403 Fecha: 09-10-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.C2007-OI403

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2009-4657 Fecha: 15-05-2009

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 23-03-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-6608 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.
NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-431797

FECHA: 08-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA]

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

AB 15139602



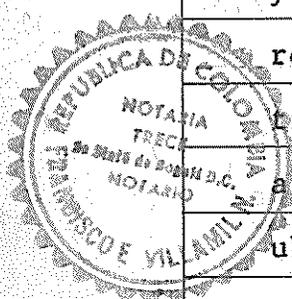
No. 4180 Numero: Cuatro mil ochenta

En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo el día Treinta (30) del mes de

Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988) en las oficinas de la Notaría Trece (13) del Circulo Notarial de Bogotá, cuyo Encargado es el doctor EDUARDO GARCIA NEIRA

compareció el señor EFRAIN GUTIERREZ quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 2.929.793 expedida en Bogotá, obrando en nombre propio manifestó ser mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado y dijo:-----

PRIMERO que por medio del presente instrumento público transfiere a titulo de venta real y efectiva a favor de EFRAIN PACHON R, el derecho de dominio de propiedad posesión que tiene y ejerce sobre el apartamento número cuatrocientos cinco (405) del Edificio NATANIA, ubicado en esta ciudad de Bogotá, construido en los lotes de terreno marcados con los números siete (7) y nueve (9) de la manzana número sesenta y uno (61) del plano de loteo de la Urbanización EL CHICO NORTE, que tiene una cabida de MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1.738,00 Mtrs 2), distinguido en la nomenclatura urbana, en su puerta principal de entrada, con el número veintiuno - sesenta y siete (21-67) de la Avenida cien (100) y comprendido dentro de los siguientes linderos:-----



ACLARADA POR ESCRITURA No. 1246 del 27 de Marzo de 1988. Not. 13 Bld.

Por el NORTE, en cuarenta y cuatro metros (44.00

Mtrs) , con la calle o Avenida cien (100) ;-----

Por el SUR , en cuarenta y cuatro metros (44.

oo Mtrs) , con los lotes números ocho (8) y

diez (10) de la manzana sesenta y una (61)

de La Urbanización EL CHICO NORTE LIMITADA ;-----

Por el ORIENTE , en treinta y nueve metros cin-

cuenta centímetros (39.50 Mtrs) , con el lote

número once (11) de las mismas manzana y Urba-

nización : y -----

Por el OCCIDENTE , en treinta y nueve metros -

cincuenta centímetros (39.50 Mtrs) , con el lote núm-

ero cinco (5) de las mismas manzana y urbaniza-

ción .-----

EL APARTAMENTO CUATROCIENTOS CINCO (405) objeto de

esta venta tiene un área privada de ciento

cuatro metros cuadrados con sesenta y un centíme-

tros de metro cuadrado (104.61 Mtrs 2) , altura

libre de dos metros treinta y dos centímetros (2.32

Mtrs) , y linda así ;-----

"Por el NORTE , en diez metros sesenta y cinco

centímetros (10.65 Mtrs) , parte con vacío sobre

e antejardín y parte con la jardinera quinta (5a.)

en un metro quinientos setenta y cinco milíme-

tros (1.575 Mtrs) , con vacío sobre el patio -

número cuatro (4) ;-----

Por el SUR , en diez centímetros (0.10 Mtrs) ,

con el apartamento cuatrocientos cuatro (404) ; en

tres metros doscientos veinticinco milímetros (3.225

Mtrs) , parte con vacío sobre el patio número

cuatro (4) y parte con apartamento número cua-

trocientos cuatro (404) ; en cuatro metros tres-

cientos veinticinco milímetros (4.325 Mtrs) , en

un metro veinticinco centímetros (1.25 Mtrs) con



CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL

EL TESORERO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA

No. 96295 No. 096996

CERTIFICA

Que GILBERTO EFRAIN *****

Esta a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial y complementarios causados en razón del inmueble de su propiedad

situado en AC 100 19A-67 AF 405 *****

RECIBO PREDIAL No. 0279787 CAJA No. 01000 FECHA 88/02/03

REGISTRO CATASTRAL No. 98 119A 5 24 AVALUO *****\$77,520 1/88 7.50
(Valor - Vigencia - Tarifa)

VALIDO HASTA 31/DIC/88 FECHA DE EXPEDICION 11/11/88

ELABORADO POR RSG OPERADOR TERMINAL No. L209 [Firma] FIRMA Y SELLO

AB 15139603



vestibulo de entrada a los apartamentos ; en tres metros ciento setenta y cinco milímetros (3.175 Mtrs) , - parte con vacio sobre el

patio número cinco (5) y parte con el apartamento número cuatrocientos seis (4 0 6) ; en diez centímetros (0.10 Mtrs) , con el apartamento número cuatrocientos seis (4 0 6) ;-----
 Por el OCCIDENTE , en cinco metros noventa centímetros (5.90 Mtrs) , y en sesenta y cinco centímetros (0.65 mtrs) , con el apartamento número cuatrocientos seis (4 0 6) . En sesenta y cinco centímetros (0.65 Mtrs) , con vacio sobre el patio número cinco (5) ; en seis metros treinta centímetros (6.30 Mtrs) , con pasillo de entrada a los apartamentos .-----
 Por el ORIENTE , en cinco metros noventa centímetros (5.90 Mtrs) , en un metro cuarenta centímetros (1.40 Mtrs) , y en dos metros treinta centímetros (2.30 MtrS) , con apartamento número cuatrocientos cuatro (404) ; en cuatro metros (4.00 Mtrs) , con vacio sobre el patio número cuatro (4) ;-----
 Por el CENIT , con placa que lo separa del quinto (5o.) piso .-----
 Por el NADIR, con placa de concreto que lo separa del tercer piso .-----
 PARAGRAFO . - - - No obstante la mención de los linderos y demás especificaciones la venta se hace como cuerpo cierto .-----
 SEGUNDO . - - - que el inmueble anteriormente descrito

y el cual es objeto de la presente negociación , fué adquirido por el exponente vendedor , por compra que hizo a JACOBO KLAINBAUM LEVY y HADAR BIBLIOWICZ KAPLAN mediante la escritura pública número dos mil ochocientos ochenta y ocho (2.888) de fecha tres (3) de Junio de mil novecientos setenta y uno (1971) otorgada en la Notaría Primera (1a.) del Círculo Notarial de Bogotá , registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad el nueve (9) de Julio de 1971 en el Libro primero , página 6 4 9 número 11.470 B matriculada el catorce (1 4) de Julio de 1971 página ciento dieciocho (118) , tomo mil cuatrocientos treinta y nueve (1.439) de Bogotá .-

TERCERO . - - - En esta venta queda comprendido un derecho de propiedad del dos punto veintinueve por ciento (2.29 %) sobre los bienes comunes del dominio de todos los dueños del edificio NATANIA tales como el terreno , los cimientos , la estructura , la cubierta , las fachadas , los garajes, el ascensor y las instalaciones generales de servicios. Al Propietario de este Apartamento le corresponde el uso exclusivo del garaje número veinte (20).

CUARTO . - - - Que por medio de la escritura pública número dos mil veintisiete (2.027) de veinticuatro (24) de Abril de mil novecientos setenta (1970) de la Notaría primera (1a.) de Bogotá , registrada el veintiseis (2 6) de mayo siguiente en el libro primero (1o.) página trescientos veintitres (323) número ocho mil quinientos noventa y nueve A(8.599 A) , El Edificio NATANIA fue sometido al régimen de propiedad Horizontal de que trata la Ley ciento ochenta y dos (1 8 2) de mil

AB 15139604



... novocientos cuarenta y
 ... ocho (1948) y elevaron
 ... a escritura pública y
 ... protocolizaron el Regla-
 ... mento de Copropiedad
 ... del mismo y la Resolu-

ción del Alcalde Mayor de Bogotá que lo aprobó
 documentos que hacen parte de esta escritura.-----
 Que por escritura pública número ciento cincuen-
 ta y uno (1 5 1) de veintiseis (26) de Enero
 de mil novecientos setenta y uno (1971) de la
 Notaría Primera (1a.) de Bogotá, los exponentes
 elevaron a escritura pública y protocolizaron una
 reforma al citado Reglamento de Copropiedad y
 la Resolución del Alcalde Mayor de Bogotá que la
 aprobó documentos estos que igualmente hacen par-
 te del presente contrato y cuyos textos también
 deben insertarse en las copias de esta escritura .-
 QUINTO . - - - Garantiza el vendedor que el inmue-
 ble objeto de este contrato de compraventa es
 de su exclusiva propiedad, no lo ha enajenado
 por acto anterior al presente y en la actualidad
 se encuentra libre de todo gravamen como cen-
 sos, anticresis, hipotecas, condiciones resolutio-
 rias, arrendamientos por escritura pública,
 embargos judiciales, pleitos pendientes, demandas
 civiles registradas, uso, usufructo, patrimonio
 de familia inembargable y en general de cualquier
 limitación del dominio diferentes a las que pro-
 vienen del régimen de propiedad Horizontal a que
 esta sometido el Edificio NATANIA pero en todo
 caso se obliga a salir al saneamiento de lo
 vendido en los casos que determina la Ley .-----

SEXTO . - - - Que en la fecha de la presente escritura el vendedor hace entrega real y material al comprador del citado inmueble junto con todos los usos , costumbres , servidumbres , anexidades , dependencias e instalaciones que legalmente le corresponden y a paz y salvo por todo concepto de Impuestos , tasas , contribuciones y valorizaciones causados y liquidados hasta la presente fecha .-----

PARAGRAFO . - - Queda incluida en esta venta la línea telefónica Número 2-56-32-12 -- con su respectivo aparato .-----

SEPTIMO . - - - El precio de esta venta es la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE - (\$ 9'000.000.00) que el comprador cancelará en la siguiente forma :-----

a)- La suma de SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 6'000.000.00) que el vendedor declara haber recibido de manos del comprador en dinero efectivo y a su completa satisfacción ;-----

b)- El saldo ó sea la suma de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3'000.000.00) que el comprador cancelará en un plazo de 45 Días ----- contados a partir de la fecha de la firma de esta escritura en la forma y condiciones que Más adelante se establecen .-----

PARAGRAFO . - - No obstante la forma de pago pactada el vendedor renuncia a la condición resolutoria de élla derivada .-----

OCTAVO . - - - Los gastos Notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura serán cubiertos por partes iguales entre los contratantes .-----

NOVENO . - - Manifiesta el vendedor que habito personalmente el inmueble que Vende desde la fecha

AB 15139605



de su adquisición .-----
 PRESENTE el comprador
 señor EFRAIN PACHON R.
 quien se identificó como
 aPARECE AL PIE DE SU -
 firma , dijo ser mayor

de edad , vecino de esta ciudad , de estado ci-
 vil Casado ----- y declaró :-----
 1)- Que acepta la presente escritura , en especial
 la venta que por medio de ella se le hace ;-----
 2)- Que tiene recibido real y materialmente el
 referido inmueble a su completa satisfacción .-----
 3)- Que conocen en todas y cada una de sus par-
 tes el reglamento de copropiedad , a que esta some-
 tido el Edificio NATANIA y se comprometen a
 cumplirlo en todas sus estipulaciones .-----
 4)- Que se compromete a cancelar el saldo del
 precio total de la venta , ó sea la cantidad
 de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE -
 (\$ 3'000.000.00) , en el término de 45 Días -----
 contado a partir de la fecha de esta escritura
 en esta ciudad de Bogotá .-----
 5)- Que la expresada cantidad devengará un interés
 mensual del ----- pagaderos durante
 los cinco (5) primeros días de cada mensuali-
 dad en esta ciudad de Bogotá y en el domicilio
 del Acreedor .-----
 6)- Que la mora en el pago de dos o más mensua-
 lidades de intereses dará derecho al Acreedor pa-
 ra declarar vencido el plazo total acordado para
 la devolución de la suma mutuada así como con-
 siderar efectiva la obligación de pagar el capital
 adeudado , sus intereses , multas , cobro que po-

drá hacerse por vía judicial , en cuyo caso se-
rán de cargo del deudor , el pago que ocasione
la cobranza y honorarios del abogado que intervien-
ga en ella , representando los derechos del Acree-
dor .-----

7)- Que en caso de acción judicial para el cobro
el deudor cede a su acreedor el derecho de nom-
brar secuestre del inmueble que se hipoteca por -
esta escritura .-----

8)- Que igualmente será motivo para declarar venci-
do el plazo estipulado para el pago del capital
y sus accesorios , si el inmueble que se hipote-
ca fuere embargado o perseguido judicialmente por
un tercero, de manera que así desmejorado o de-
preciado no preste mérito judicial alguno .-----

9)- Que para garantiza a su acreedor señor EFRAIN
GUTIERREZ el cumplimiento de las obligaciones que
contrae por esta escritura , además de comprome-
ter su responsabilidad personal , constituye hipoteca
de primer Grado a favor de ésta , sobre el mismo
inmueble que adquiere por este instrumento público
debidamente relacionado en el punto primero de
esta escritura quedando incluidas en esta hipoteca
las mejoras presentes y futuras que se hicieren
dentro del inmueble .-----

10)- Que desde ahora acepta cualquier cesión que
el acreedor hiciere de los créditos contraídos me-
diante este contrato .-----

11)= El deudor no podrá subrogar el presente cré-
dito sin el consentimiento escrito del Acreedor.

12)= Que la hipoteca que se contituye conservará
su vigencia y eficacia mientras exista sin cance-
lar cualquier obligación o deuda a cargo del Deu-

AB 15139606



..... dor y a favor del Acree-
 dor
 Presente nuevamente el
 señor EFRAIN GUTIERREZ
 de las condiciones civi-
 les anteriormente anota-

das manifestó :-----
 Que acepta la presente escritura , en especial la
 Hipoteca que se constituye a su favor .-----
 DECIMO . - - - Las partes contratantes dejan cons-
 tancia que la suma de SEIS MILLONES DE PESOS
 (\$ 6'000.000.00) recibida por el vendedor fué
 cancelada en el Cheque número 385197 del Banco del
 Estado por \$ 5'000.000.00 y \$ 1'000.000.00 en
 dinero efectivo .-----
 COMPROBANTE . - - - Los comparecientes presentaron
 el certificado que comprueba el pago de Los im-
 puestos fiscales que enseguida se relaciona y se
 agrega a la presente escritura .-----
 CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO : 0 9
 6 9 9 6 expedido por la Tesorería Distrital de
 Bogotá el día 11 del mes de Noviembre de 1988 .-
 a favor de GUTIERREZ EFRAIN .- donde consta que
 e predio con registro catastral número 9 8 T 19
 A 5 2 4 situado en la A C. 100 19 A - 67
 Ap . 405 con un avalúo de \$ 877.520.00 Tfa. 7.50 -
 esta a paz y salvo con la Tesorería Distrital de
 Bogotá hasta el treinta y uno (3 1) del mes de
 diciembre de 1988 .-----
 LEIDO el presente instrumento público a los compa-
 recientes y advertidos del registro dentro del tér-
 mino legal lo firman en prueba de su asentimiento
 junto con el suscrito Notario quien en esta forma

lo autoriza -----

Se utilizaron las hojas de papel Notarial números :

AB 15139602 - AB 15139603 - AB 15139604 - AB 151

39605 - AB 15139606 -

Derchos Legales \$ *18720*

Decreto 2479/87

[Signature]
EFRAIN GUTIERREZ

C.C.# *29.29.793. Byta*

L.M.# *63063. MANDEFensa.*

[Signature]
EFRAIN PACHON RONCANCIO

C..C# *19'116.012 BTA.*

L.M.#

[Signature]
EDUARDO GARCIA NEIRA
NOTARIO TRECEN (E)

nc.