



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: CO-PRG\_2023\_2803879**

|                  |                              |                 |            |
|------------------|------------------------------|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |                              | Fecha de visita | 06/09/2023 |
| Dirigido a       | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.       |                 |            |
| Dirección        | CR 45A 106 38                |                 |            |
| Barrio           | Estoril                      |                 |            |
| Ciudad           | Bogotá D.C.                  |                 |            |
| Departamento     | Cundinamarca                 |                 |            |
| Propietario      | MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO |                 |            |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO

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 **MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO** ubicado en la CR 45A 106 38 Estoril, 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 \$1,430,131,656.10 pesos m/cte (Mil cuatrocientos treintamillones ciento treinta y un mil seiscientos cincuenta y seis).

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área   | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total        |
|--------------|-------------|--------|--------|----------------|---------|--------------------|
| Area Privada | CASA-AP     | 265.18 | M2     | \$5,393,060.02 | 100.00% | \$1,430,131,656.10 |
| TOTALES      |             |        |        |                | 100%    | \$1,430,131,656.10 |

Valor en letras

Mil cuatrocientos treintamillones ciento treinta y un mil seiscientos cincuenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793



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

| VALORES/TIPO DE AREA.    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | INFORMACIÓN UVR                  |               |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|
|                          | Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Construcción  | Valor UVR                        | 351.0807      |
| Integral                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4,153,991     | Valor del avalúo en UVR          | 4,073,512.60  |
| Proporcional             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,101,555,333 | Valor asegurable                 | 1,101,555,333 |
| % valor proporcional     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100           | Tiempo esperado comercialización | 24            |
| Calificación garantía    | Favorable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                  |               |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                  |               |
| Observación              | <p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo corresponde, como se menciona en documentos, al apartamento bifamiliar ubicado en laCR 45A 106 38, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral El Estoril, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se encuentra una vivienda ( CASA) de 2 niveles, sus áreas jurídicas registradas son las siguientes: Área privada total 265.18 m<sup>2</sup>., dividida en primer piso 203.03 m<sup>2</sup>., el cual incluye 99.91 m<sup>2</sup>., de áreas libres y segundo piso, 62.15 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> se liquidó en el presente informe, área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p> |               |                                  |               |

| GENERAL                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |              |                |                 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|
| Código                               | CO-PRG_2023_2803879                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Propósito     | Originación  | 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                          | MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |              |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Documento     | 5577014      | Teléfono       |                 |
| Email                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |              |                |                 |
| Datos del propietario:               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |              |                |                 |
| Propietario                          | MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |              |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Documento     | 5577014      | Ocupante       | Propietario     |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |              |                |                 |
| Dirección                            | CR 45A 106 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |              |                |                 |
| Conjunto                             | BIFAMILIAR EL ESTORIL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |              |                |                 |
| Ciudad                               | Bogotá D.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Departamento  | Cundinamarca | Estrato        | 5               |
| Sector                               | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Barrio        | Estoril      | Condiciones PH | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tipo subsidio | N/A          | Sometido a PH  | Si              |
| Observación                          | El inmueble objeto de avalúo corresponde, como se menciona en documentos, al apartamento bifamiliar ubicado en la CR 45A 106 38, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral El Estoril, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se encuentra una vivienda ( CASA) de 2 niveles, sus áreas jurídicas registradas son las siguientes: Área privada total 265.18 m²., dividida en primer piso 203.03 m²., el cual incluye 99.91 m²., de áreas libres y segundo piso, 62.15 m². <b>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.</b> |               |              |                |                 |

| CARACTERISTICAS GENERALES                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------------|----|--------|-----------------------|-------|-----------|
| Uso actual                                                                                                                                        | Vivienda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Piso inmueble | 2                       |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| Clase inmueble                                                                                                                                    | Bifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Otro          |                         | Método evaluación | METODO MERCADO Y RENTA |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| Justificación de Metodología                                                                                                                      | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</p> |               |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>265.18</td></tr></table>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR                  | AREA PRIVADA        | M2 | 265.18 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>265.18</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>1.047.143</td></tr></table> |  |  | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA                  | M2 | 265.18 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 1.047.143 |
| ÁREAS JURÍDICAS                                                                                                                                   | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VALOR         |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| AREA PRIVADA                                                                                                                                      | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 265.18        |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| ÁREAS CATASTRAL                                                                                                                                   | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VALOR         |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| AREA                                                                                                                                              | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 265.18        |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| AVALUO CATASTRAL 2023                                                                                                                             | PESOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.047.143     |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>310.80</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR                  | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 310.80 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>265.18</td></tr></table>                                                       |  |  | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 265.18 |                       |       |           |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA                                                                                                                           | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VALOR         |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| AREA PRIVADA MEDIDA                                                                                                                               | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 310.80        |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| ÁREAS VALORADAS                                                                                                                                   | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VALOR         |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| AREA PRIVADA VALORADA                                                                                                                             | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 265.18        |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| Perspectivas de valoración                                                                                                                        | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| Actualidad edificadora                                                                                                                            | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| Comportamiento Oferta y Demanda                                                                                                                   | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |
| Reglamentación urbanística:                                                                                                                       | <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.</p> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                         |                   |                        |                     |    |        |                                                                                                                                                                                                   |  |  |                 |     |       |                       |    |        |                       |       |           |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 831            | EscrituraDePropiedad | 23/02/1995 | 20      | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Chip        | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle        |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|----------------|
| 50N-581015     | 05/09/2023 | AAA0126JOKL | 50%         | S/I.             | AP. BIFAMILIAR |

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro.: 007: Hipoteca con cuantía indeterminada.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con un espacio internamente para garaje.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBAMIENTO 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            | 5           | Barrio legal              | Si                 | Topografia        | Plana |
| Transporte         | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno              |                   |       |

| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                        |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------------------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector                 | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200         | Andenes                    | SI                     | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles                 | SI                     | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI                     | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 100-200         | Tipo de vía                | Vehicular Pavimentada. |              |
| Escolar           | Bueno | mas de 500      |                            |                        |              |
| Comercial         | Bueno | 100-200         |                            |                        |              |

| IMPACTO AMBIENTAL |                                                                                                                                                     |        |    |             |    |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|-------------|----|
| Aire              | NO                                                                                                                                                  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido             | NO                                                                                                                                                  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación:      | El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. |        |    |             |    |

| PROPIEDAD HORIZONTAL              |                   |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 0668              |                  | Fecha escritura  | 31/03/1980      |    |
| Notaria escritura                 | 20                |                  | Ciudad escritura | BOGOTÁ D.C      |    |
| Valor administración              | 0                 | Total unidades   | 2                | Terraza comunal | No |
| Condiciones                       | Solo construcción | # Pisos edificio | 2                | Porteria        | No |
| Horario vigilancia                | 24 horas          | Tanque           | No               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No                | Shut             | No               | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No                | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No                | Bomba eyectora   | No               | Gimnasio        | No |

|             |                                                                                                                                                                        |                  |    |                 |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----------------|----|
| Bicicletero | No                                                                                                                                                                     | Garaje visitante | No | Golfito         | No |
| Calefacción | No                                                                                                                                                                     | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas    | No                                                                                                                                                                     | Ascensores       | No | #Ascensores     | 0  |
| #Sotanos    | 0                                                                                                                                                                      |                  |    |                 |    |
| Observación | Escritura: 0668, Fecha escritura: 31/03/1980, vivienda sometida a propiedad horizontal bajo el concepto de apartamento bifamiliar, no cuenta con equipamiento comunal. |                  |    |                 |    |

| ESTRUCTURA                |                                                                     |                            |               |                         |                      |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno                                                               | Estructura                 | Tradicional   | Estructura reforzada    | NO                   |
| Material construcción     | Bloque                                                              | Tipo estructura            | pórticos      |                         |                      |
| Daños por Sismos          | NO                                                                  | Ajustes sismos resistentes | NO            | Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                   | pañete y pintura                                                    | Ancho fachada              | 6-9 metros    | Irregularidad planta    | No                   |
| Irregularidad altura      | No                                                                  | Tipología vivienda         | Casa Continua | Otro tipología vivienda |                      |
| Año construcción          | 1983                                                                | Edad Inmueble              | 40 años       | Vida útil               | 100                  |
| Estado construcción       | Usada                                                               | %Avance                    | 100           |                         |                      |
| Licencia construcción     | S/I.                                                                |                            |               |                         |                      |
| Observación               | Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. |                            |               |                         |                      |

| DEPENDENCIAS             |   |                |    |                 |          |
|--------------------------|---|----------------|----|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |    |                 |          |
| Sala                     | 1 | Comedor        | 2  | Cocina          | Integral |
| Baños Sociales           | 3 | Patio interior | 1  | Habitaciones    | 4        |
| Closet                   | 5 | Baños privados | 1  | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 1  | Cuarto servicio | 1        |
| Baños servicio           | 1 | Zona ropas     | 1  | Local           | 0        |
| Balcón                   | 0 | Jardin         | No | Zona verde      | No       |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                           |             |       |             |       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0                                                                                                                                                                                                                                                         | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento de dos niveles distribuido internamente así: Primero piso: Sala, 2 comedores, cocina, 2 baños sociales, baño y habitación de servicio, zona de ropas, estudio y patio interno. Segundo piso: 4 habitaciones, 1 baño privado, y 1 baño social. |             |       |             |       |

ACABADOS

|             |                                                                                                                  |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala                                                                                                             | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal                                                                                                           | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.                                                                                                           | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CR 45A 106 38 | Estoril | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6945667  
GEOGRAFICAS : 4° 41' 40.4412''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0569823  
GEOGRAFICAS : 74° 3' 25.1352''

MERCADO

| #            | DIRECCION  | # PISO | VALOR VENTA     | NEG  | VALOR DEPURADO  | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|--------------|------------|--------|-----------------|------|-----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1            | B. ESTORIL | 2      | \$950,000,000   | 0.97 | \$921,500,000   |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,723,602.48 | 3103168729 |
| 2            | B. ESTORIL | 2      | \$2,100,000,000 | 0.97 | \$2,037,000,000 |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,388,888.89 | 3125366017 |
| 3            | B. ESTORIL | 2      | \$2,100,000,000 | 0.97 | \$2,037,000,000 |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,432,000.00 | 3202145914 |
| 4            | B. ESTORIL | 2      | \$1,980,000,000 | 0.97 | \$1,920,600,000 |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$5,027,748.69 | 3103010821 |
| Del inmueble |            | 2      |                 |      |                 | 0        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 40      | 161             | 161          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,723,602.48 |
| 2 | 40      | 378             | 378          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,388,888.89 |
| 3 | 40      | 375             | 375          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,432,000.00 |
| 4 | 40      | 382             | 382          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,027,748.69 |
|   | 40 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$5,393,060.02 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$285,332.79   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 5.29%          |

|              |                    |                |       |                    |
|--------------|--------------------|----------------|-------|--------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2            | \$5,678,392.81 | TOTAL | \$1,505,796,204.48 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2            | \$5,107,727.22 | TOTAL | \$1,354,467,105.07 |
| VALOR TOTAL  | \$1,430,131,656.10 |                |       |                    |

Observaciones:

NOTA: Las ofertas registradas se encuentran a una y máximo dos cuadras de donde se encuentra la casa objeto de avalúo. Acorde a su tipología constructiva se busca mercado de casas tomando de manera integral sus áreas para la liquidación.

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/estoril/hogota/8162499>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/estoril/hogota/6457254>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nasadena/hogota/6813872>

4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/estoril/hogota/7032186>

RENTA

| #            | DIRECCION  | # PISO | VALOR RENTA | NEG  | VALOR DEPURADO | # GR. | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEP. Y OTROS | VALOR DEP. Y OTROS | VALOR M2    |
|--------------|------------|--------|-------------|------|----------------|-------|---------------------|----------------|--------------------|-------------|
| 1            | B. ESTORIL | 2      | \$7,500,000 | 0.93 | \$6,975,000    |       | \$0                 |                | \$0                | \$22,500.00 |
| 2            | B. ESTORIL | 2      | \$8,400,000 | 0.97 | \$8,148,000    |       | \$0                 |                | \$0                | \$19,400.00 |
| 3            | B. ESTORIL | 2      | \$6,000,000 | 0.97 | \$5,820,000    |       | \$0                 |                | \$0                | \$21,163.64 |
| Del inmueble |            | 2      |             | 0    |                |       |                     | 0              |                    |             |

| #       | TELEFONO   | EDAD | AREA CONST. | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICA. | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS  |
|---------|------------|------|-------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------------|-------------|
| 1       | 3138511759 | 40   | 310         | 310          | 1               | 1           | 1           | 1             | 1             | 1                   | \$22,500.00 |
| 2       | 6014387670 | 40   | 420         | 420          | 1               | 1           | 1           | 1             | 1             | 1                   | \$19,400.00 |
| 3       | 3108036112 | 40   | 275         | 275          | 1               | 1           | 1           | 1             | 1             | 1                   | \$21,163.64 |
| 40 años |            |      |             |              |                 |             |             |               |               |                     |             |
|         |            |      |             |              |                 |             |             |               |               | PROMEDIO            | \$21,021.21 |
|         |            |      |             |              |                 |             |             |               |               | DESV. STANDAR       | \$1,554.90  |
|         |            |      |             |              |                 |             |             |               |               | COEF. VARIACION     | 7.40%       |

|                                    |             |                    |     |                                       |             |                           |              |                       |                 |
|------------------------------------|-------------|--------------------|-----|---------------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO                       |             | POR Mt2            |     | \$22,576.11                           |             | TOTAL                     |              | \$5,986,733.73        |                 |
| VALOR MÍNIMO                       |             | POR Mt2            |     | \$19,466.31                           |             | TOTAL                     |              | \$5,162,076.97        |                 |
| VALOR TOTAL                        |             | \$5,574,404.47     |     |                                       |             |                           |              |                       |                 |
| Valor Adoptado M2:                 | 21021.21    | Tasa aplicada E.A: | 4.7 | Tasa aplicada M.V:                    | 0.39%       | Deducciones:              | -            | ÁreaPredio:           | 265.18          |
| Valor renta bruta mensual (R.B.M): | \$5,574,404 | Deducciones:       | \$  | Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D: | \$5,574,404 | Renta neta anual (R.N.A): | \$66,892,854 | Valor capitalización: | \$1,423,252,205 |

Observaciones:

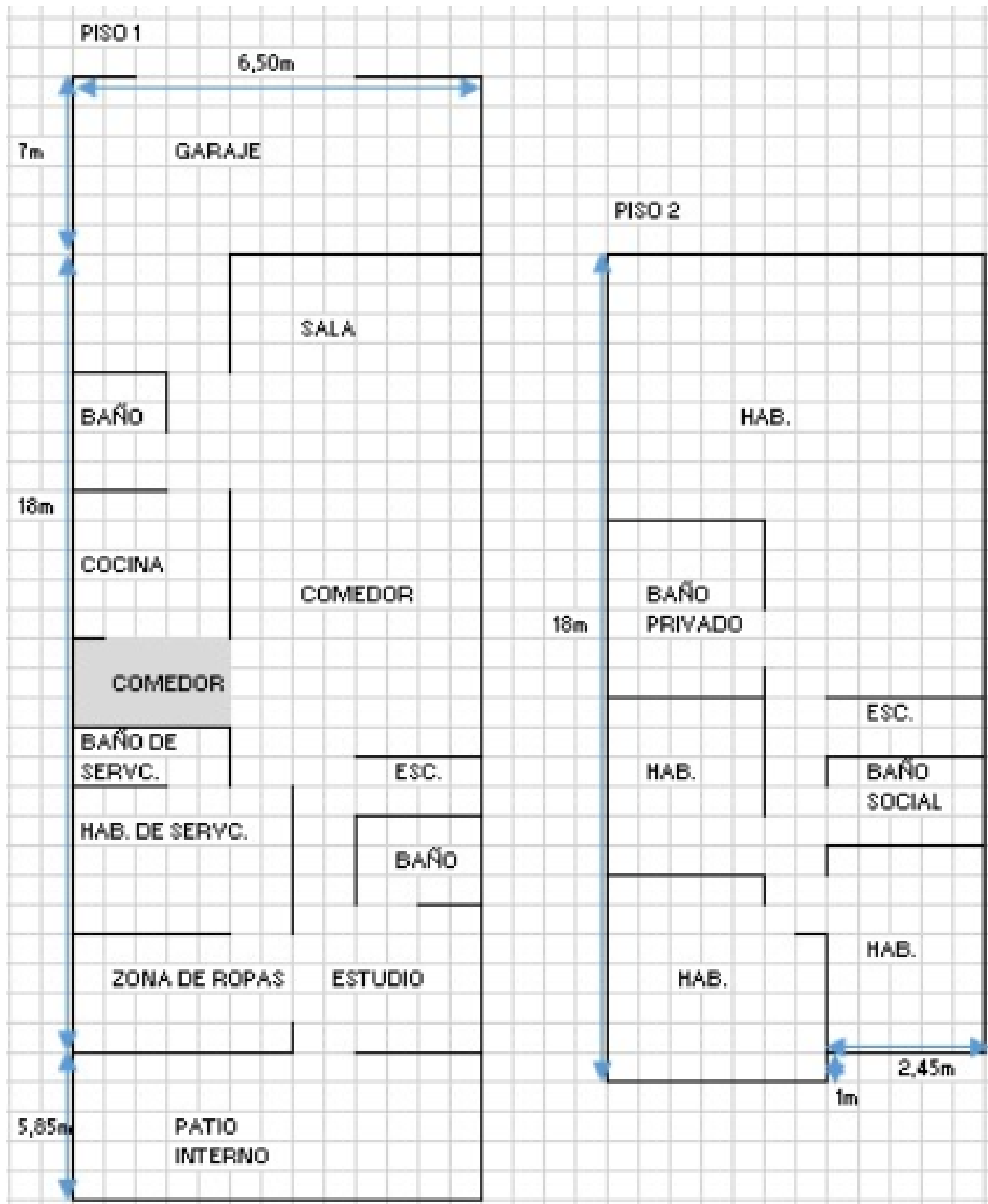
1-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/pasadena/boqota/10207695>

2-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/estoril/boqota/7944406>

3-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/pasadena-ly/boqota/5693676>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



## FOTOS 5

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



## FOTOS 5

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



## FOTOS 5

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



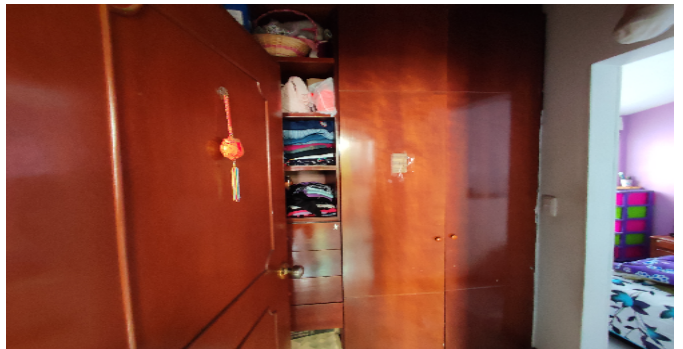
Closet 2



Habitación 4



Closet 3



## FOTOS 5

Closet 4



Closet 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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 SALVEDADE 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 CO-PRG\_2023\_2803879**



PIN de Validación: a97709f6



## 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 avaluador 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 y 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: a97709f6



## 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  
**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 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a97709f6



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: a97709f6



## PIN DE VALIDACIÓN

**a97709f6**

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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 5.577.014

MORA RODRIGUEZ

APELLIDOS

JAIRO ANTONIO

NOMBRES

*Jairo Antonio Mora Rodriguez*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 11-FEB-1950

BARBOSA  
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

B+

G.S. RH

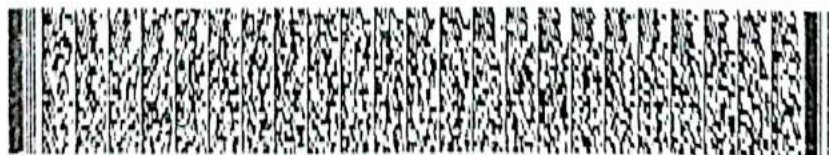
M

SEXO

03-MAY-1971 BARBOSA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150 00220314-M-0005577014 20100005

0021455152A 1

33291066

AÑO GRAVABLE

2023



# FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia

23011572359

401

Factura  
Número:

2023001041815722962

CODIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

|         |             |              |               |                           |             |
|---------|-------------|--------------|---------------|---------------------------|-------------|
| 1. CHIP | AAA0126JOKL | 2. DIRECCIÓN | KR 45A 106 38 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA | 05040561015 |
|---------|-------------|--------------|---------------|---------------------------|-------------|

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

| 4. TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD  | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | 10. MUNICIPIO |
|---------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| CC      | 5077014               | JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ          | 100              | PROPIETARIO | CL 8 25 62                   | BOGOTÁ, D.C.  |
|         |                       |                                       |                  |             |                              |               |
|         |                       |                                       |                  |             |                              |               |

11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

|                      |               |                                      |                              |                       |           |                |      |                         |      |
|----------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|----------------|------|-------------------------|------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL | 1.047.143.000 | 13. DESTINO HACENDARIO               | 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA            | 9,2       | 15. % EXENCIÓN | 0,00 | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL | 0,00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO | 9.634.000     | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 0                            | 19. IMPUESTO AJUSTADO | 9.634.000 |                |      |                         |      |

## D. PAGO CON DESCUENTO

|                               |    | HASTA | 12/05/2023 | HASTA | 14/07/2023 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR             | VP |       | 9.634.000  |       | 9.634.000  |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD |       | 963.000    |       | 0          |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL       | DA |       | 96.000     |       | 96.000     |
| 23. TOTAL A PAGAR             | TP |       | 8.575.000  |       | 9.538.000  |

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

|                               |    |  |           |  |            |
|-------------------------------|----|--|-----------|--|------------|
| 24. PAGO VOLUNTARIO           | AV |  | 963.000   |  | 963.000    |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA |  | 9.538.000 |  | 10.501.000 |

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

## PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023



BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023



BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)23011572359165949779(3900)00000010501000(96)20230714



(415)7707202600856(8020)23011572359165949779(3900)00000010501000(96)20230714

## PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023



HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23011572359165949779(3900)00000010501000(96)20230714



(415)7707202600856(8020)23011572359165949779(3900)00000010501000(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: 230905881181988212

Nro Matrícula: 50N-581015

Pagina 1 TURNO: 2023-479794

Impreso el 5 de Septiembre de 2023 a las 11:58:03 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: 01-12-1980 RADICACIÓN: 1980-97929 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 31-03-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126JOKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO QUE FORMA PARTE DEL BIFAMILIAR EL ES TORIL TIENE EN SUS DOS NIVELES UN AREA PRIVADA DE 265.18 MTRS2, DISTRIBUIDOS ASI: PRIMER PISO: TIENE UN AREA PRIVADA DE 203.03 MTRS2 DE LOS CAULES 99.91 MTRS 2 SON AREAS LIBRES, SUS LINDEROS SON: NORTE, EN 0.25 MTRS Y EN 0.10 MTRS CON MURO COMUN; EN 5.10 MTRS EN 2.00 MTRS Y EN 1.90 MTRS, FACHADA COMUN AL MEDIO CON EL MISMO APARTAMENTO; EN 6.75 MTRS EN 5.10 MTRS, EN 2.30 MTRS, EN 11.30 MTRS, EN 4.95 MTRS, EN 0.80 MTS MURO COMUN AL MEDIO CON EL LOTE # 5 DE LA MISMA MANZANA; SUR, EN 0.50 MTRS, EN 5.20 MTRS, EN 2.00 MTRS EN 4.30 MTRS, EN 6.90 MTRS, EN 0.80 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO Y EN 12.10 MTRS CON EL APARTAMENTO TRANSVERSAL 29 # 106-36; EN 5.10 MTRS, EN 2.20 MRS, EN 1.90 MTRS, FACHADA AL MEDIO CON EL MISMO APARTAMENTO; ORIENTE, EN 3.60 MTRS, EN 2.975 MTRS, EN 2.995 MTRS, EN 2.92 MTRS, EN 2.42 MTRS, EN 3.95 MTRS FACHADA COMUN AL MEDIO CON EL MISMO APARTAMENTO; EN 0.10 MTRS, EN 0.10 MTRS, Y EN 0.075 MTRS, CON MURO COMUN; EN 0.70 MTRS, Y EN 5.725 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO CON EL LOTE # 17 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, EN 4.30 MTRS, EN 2.32 MTRS, EN 2.995 MTRS, EN 2.92 MTRS, EN 3.00 MTRS, EN 3.35 MTRS FACHADA COMUN AL MEDIO CON EL MISMO APARTAMENTO; EN 0.10 MTRS Y EN 0.15 MTRS CON MURO COMUN; EN 3.60 MTRS MURO COMUN AL MEDIO Y EN 2.90 MTRS CON LA TRANSVERSAL 29; NADIR CON PLACA COMUN O PISO DEL EDIFICIO Y CON TERRENO PROPIEDAD COMUN; CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO DEL MISMO APARTAMENTO; DEL SEGUNDO PISO DEL APARTAMENTO TRANSVERSAL 29 # 106-38; CON CUBIERTA GENERAL EN ZONA DE ESCALERA; CON CIBIERTA COMUN DEL PRIMER PISO Y CON VACIO SOBRE ZONAS DESCUBIERTAS A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2,30 MTRS.-----SEGUNDO PISO. TIENE UN AREA PRIVADA DE 62.15 MTRS2, CON LINDEROS ASI: NORTE, EN 3.70 MTRS Y EN 5.30 MTRS COMUN AL MEDIO CON EL LOTE 5 DE LA MISMA MANZANA; EN 1.00 MTRS Y EN 1.00 MTRS CON SU ESCALERA; EN 0.90 MTRS, EN 0.90 MTRS Y EN 3.95 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO CON EL APARTAMENTO TRASVERSAL 29 # 106-36; EN 2.20 MTRS Y EN 1.90 MTRS, FACHADA COMUN AL MEDIO CON VACIO SOBRE SUS PATIOS Y JARDINES; ORIENTE, EN 2.30 MTRS CON VACIO SOBRE SU ESCALERA; EN 0.30 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO CON EL APARTAMENTO TRASVERSAL 29 # 106-36, EN 2.42 MTS Y 3.00 MTRS FACHADA COMUN AL MEDIO CON VACIO SOBRE SU PATIO Y JARDIN; OCCIDENTE, EN 1.80 MTRS Y EN 0.50 MTRS CON SU ESCALERA; EN 2.995 MTRS FACHADA COMUN AL MEDIO CON VACIO SOBRE SU PATIO, EN 6.40 MTS FACHADA Y MURO COMUN AL MEDIO CON CUBIERTA COMUN PRIMER PISO; EN 0.30 MTRS, MURO COMUN AL MEDIO CON EL APARTAMENTO TRANSVERSAL 29 # 106-36; NADIR CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL PRIMER PISO DEL MISMO APARTAMENTO Y DEL PRIMER PISO DEL APARTAMENTO TRASVERSAL 29 # 106-36; CENIT, CON CUBIERTA GENERAL PROPIEDAD COMUN.-LAS ALTURAS SON EN EL PRIMER PISO VARIA DE 2.20 MTRS A 4.00 MTRS Y DE 6.0 MTRS EN ZONA DE ESCALERAS. EN EL SEGUNDO PISO, LA ALTURA VARIA DE 2.30 MTRS A 3.50 MTRS.- COEFICIENTE,50.00%.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION. QUE JOAQUIN ALVARES HIGURA Y CIA ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCA INES ALVARES HIGURA SEGUN ESCRITURA 2181 DE 22-09-79 NOTARIA 20 DE BOGOTA. R 534146. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION EL ESTORIL LTDA EN LIQUIDACION SEGUN ESCRITURA 6476 DE 03-09-69 NOTARIA 6A DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 45A 106 38 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 29 106-38



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230905881181988212**

**Nro Matrícula: 50N-581015**

Pagina 2 TURNO: 2023-479794

Impreso el 5 de Septiembre de 2023 a las 11:58:03 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 534146

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-11-1980 Radicación: 1980-97929

Doc: ESCRITURA 0668 del 31-03-1980 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

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

**A: JOAQUIN ALVAREZ HIGUERA Y CIA LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-09-1983 Radicación: 83082882

Doc: ESCRITURA 3024 del 12-08-1983 NOTARIA 29A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,720,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: JOAQUIN ALVAREZ HIGUERA Y CIA LTDA

**A: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE**

CC# 19162207 X

**A: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA**

CC# 41628009 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-09-1983 Radicación: 1983-82882

Doc: ESCRITURA 3024 del 12-08-1983 NOTARIA 29A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE

CC# 19162207 X

DE: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA

CC# 41628009 X

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA**

NIT# 60034594

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-10-1991 Radicación: 1991-49465

Doc: OFICIO 340-11-15- del 23-09-1991 JUZ. 2 EJEC.FISCALES de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU.

**A: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE**

CC# 19162207 X

**A: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA**

CC# 41628009 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-02-1992 Radicación: 1992-10331

Doc: OFICIO 340.11.015 del 17-02-1992 JUZ,20.EJEC.FISCALES. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 230905881181988212**

**Nro Matrícula: 50N-581015**

Pagina 3 TURNO: 2023-479794

Impreso el 5 de Septiembre de 2023 a las 11:58:03 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

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU.

**A: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE**

**CC# 19162207 X**

**A: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA**

**CC# 41628009 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-07-1992 Radicación: 1992-37344

Doc: OFICIO 639 del 20-04-1992 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA "UPAC COLPATRIA"

**A: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE**

**CC# 19162207 X**

**A: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA**

**CC# 41628009 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-09-1992 Radicación: 1992-49094

Doc: OFICIO 1552 del 14-09-1992 JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA

**A: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE**

**CC# 19162207 X**

**A: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA**

**CC# 41628009 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-10-1992 Radicación: 1992-53876

Doc: ESCRITURA 9177 del 01-10-1992 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 PROTOCOLIZACION OFICIO 1584 DE SEPTIEMBRE 17 DE 1.992-JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO. CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA -UPAC COLPATRIA

**A: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE**

**CC# 19162207 X**

**A: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA**

**CC# 41628009 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-10-1992 Radicación: 1992-53877



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230905881181988212**

**Nro Matrícula: 50N-581015**

Pagina 4 TURNO: 2023-479794

Impreso el 5 de Septiembre de 2023 a las 11:58:03 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 4444 del 26-08-1992 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$18,258,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MURILLO ESCOBAR PABLO ENRIQUE

CC# 19162207

DE: SANABRIA DE MURILLO LETICIA DE MARIA

CC# 41628009

**A: ARDILA ROJAS ALVARO HERNAN**

**CC# 80276424 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 19-01-1993 Radicación: 2557

Doc: ESCRITURA 3009 del 29-12-1992 NOTARIA 16 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ARDILA ROJAS ALVARO HERNAN

CC# 80246424 X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 25-05-1994 Radicación: 1994-32749

Doc: ESCRITURA 1339 del 09-03-1994 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$47,000,000

ESPECIFICACION: : 105 APOORTE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL.03 COPIAS.

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

DE: ARDILA ROJAS ALVARO HERNAN

CC# 80276424

**A: SPEED CARGO INTERNATIONAL LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 27-03-1995 Radicación: 1995-19913

Doc: ESCRITURA 831 del 23-02-1995 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$84,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SPEED CARGO INTERNATIONAL LTDA.

**A: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO**

**CC# 5577014 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 27-03-1995 Radicación: 1995-19913

Doc: ESCRITURA 831 del 23-02-1995 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO

CC# 5577014 X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 15-04-1996 Radicación: 1996-23868

Doc: ESCRITURA 582 del 21-02-1996 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230905881181988212**

**Nro Matrícula: 50N-581015**

Pagina 5 TURNO: 2023-479794

Impreso el 5 de Septiembre de 2023 a las 11:58:03 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

ESPECIFICACION: : 210 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: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO

CC# 5577014 X

**A: BANCO CAFETERO HOY "BANCAFE".**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 10-05-1996 Radicación: 1996-30303

Doc: ESCRITURA 1044 del 06-05-1996 NOTARIA 16 de SANTAFA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$63,530,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

**A: ARDILA ROJAS ALVARO HERNAN**

**A: ARDILA TINOCO CARLOS VIRGILIO**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 24-09-1996 Radicación: 1996-64240

Doc: ESCRITURA 4.11 del 03-09-1996 NOTARIA 20 de SANTAFA DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$57,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

**A: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO**

CC# 5577014

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 09-06-2003 Radicación: 2003-43587

Doc: ESCRITURA 1040 del 03-06-2003 NOTARIA 49 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO

CC# 5577014 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 20-06-2003 Radicación: 2003-47521

Doc: ESCRITURA 1145 del 18-06-2003 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CAFETERO HOY BANCAFE

**A: MORA RODRIGUEZ JAIRO ANTONIO**

X





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

**Certificado generado con el Pin No: 230905881181988212**

**Nro Matrícula: 50N-581015**

Pagina 7 TURNO: 2023-479794

Impreso el 5 de Septiembre de 2023 a las 11:58:03 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-479794**

**FECHA: 05-09-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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



República de Colombia

# NOTARIA VEINTE

DEL CIRCULO DE BOGOTA

Calle 76 No. 14-23 - Tels.: 249 96 75 - 249 91 15 - 321 70 60

Fax: 321 75 08 - Bogotá, D.C.

E-mail: notari20@cable.net.co

COPIA DE ESCRITURA No. \_\_\_\_\_

COPIA NUMERO CUATRO

DE LA ESCRITURA N° 00831  
FECHA : 24 DE FEBRERO DEL AÑO 1995

ACTO O CONTRATO  
VENTA E HIPOTECA

OTORGANTES :  
SPEED CARGO INTERNATIONAL LTDA  
JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ  
CONCASA

Matricula : 050-0581015

**MAGDA TURBAY BERNAL**  
**NIT. 41.476.242-8**  
**NOTARIA**

TCOMERCIAL GRAFICA- TEL: 289 23 93

Jairo Mora

000095

AB 23860421

23 FEB. 1995



NUMERO 831

OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO

FECHA : FEBRERO VEINTITRES ( 23 )

DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (1995)

VENTA DE : VENTA E HIPOTECA

DE : SPEED CARGO INTERNATIONAL LIMITADA

Nit 800 213 134 5

A: JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ

CUANTIA \$ 84.000.000.00

HIPOTECA \$ 57.000.000.00

HIPOTECA A : CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

"CONCASA"

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) : 050 058 10 15

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO : 1. Incondicional 29 y 106-

38 / . Registro Catastral

En la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., Departamento

de Cundinamarca - NUMERO 800-213-134-5

veintitres (23) de FEBRERO - - - de mil novecientos

noventa y cinco (1.995), ante mí JAIRO GUETE NEIRA -

- - - - - Notario Veinte ( 20 )

de este Círculo, Comparecieron : a) ALVARO HERNAN ARDILA

ROJAS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad,

identificado como aparece al pie de su firma, quien actúa

en nombre y representación de SPEED CARGO INTERNATIONAL

LIMITADA, sociedad domiciliada en Santafé de Bogotá, D.C.,

constituída mediante escritura pública número 4277 del 19

de julio de 1993 de la notaría 9a., reformada, debidamente

facultada, todo lo cual acredita con los documentos que se

protocolizan con este instrumento. - - - - -

quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) EL

VENDEDOR, y b) JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ, mayor de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO.  
EN LA NOTARIA VENTANOTARIA VENTA CIRCULO  
DE BOGOTA

edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como  
aparece al pie de su firma, de estado civil soltero,  
quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) EL  
COMPRADOR, y dijeron que han celebrado un contrato de  
COMPRAVENTA que se regirá por las siguientes cláusulas.

**PRIMERA:** EL VENDEDOR, por este instrumento transfiere a  
título de COMPRAVENTA en favor de EL COMPRADOR, el pleno  
derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre  
el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): Una casa de  
habitación distinguida con el número ciento seis treinta y  
ocho (106-38) de la transversal veintinueve (29),  
residencia de dos (2) ubicada en la ciudad de Santafé de  
Bogotá, D.C., y que forma parte del Bifamiliar EL ESTORIL,  
ubicado en la transversal veintinueve (29) número ciento  
seis treinta y seis, treinta y ocho (106-36/38) según la  
actual nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá, D.C., que  
corresponde al lote de terreno número cuatro (4), manzana  
B1, de la Urbanización EL ESTORIL, con cabida  
superficial de cuatrocientos treinta y dos metros  
cuadrados (432.00 M2) y con linderos generales así: POR  
EL NORTE: En extensión de treinta y dos metros (32.00  
mts.) con el lote número cinco (5) de la manzana B uno (B  
1); POR EL SUR: En extensión de treinta y dos metros  
(32.00 mts.) con el lote número tres (3) de la misma  
manzana B uno (B 1); POR EL ORIENTE: En extensión de  
trece metros con cincuenta centímetros (13.50 mts.), con  
el lote número diecisiete (17), de la misma manzana B uno  
(B 1) y POR EL OCCIDENTE: En extensión de trece metros  
con cincuenta centímetros (13.50 mts.), con la transversal  
veintinueve (29). Este inmueble se encuentra comprendido  
dentro de los siguientes linderos especiales: **APARTAMENTO /**  
**TRANSVERSAL VEINTINUEVE (29) NUMERO CIENTO SEIS TREINTA Y**  
**OCHO (106-38):** Tiene en sus dos niveles un área privada

000026

1

SB

085239



de doscientos sesenta y cinco metros cuadrados con diez y ocho decímetros cuadrados ( 265.18 M2 ) distribuidos así : PRIMER PISO : Tiene un área privada de doscientos tres metros cuadrados con tres decímetros cuadrados ( 203.03 M2 )

de los cuales noventa y nueve metros cuadrados con noventa y un decímetros cuadrados ( 99.91 M2 ) con áreas libres , sus linderos son : POR EL NORTE, en veinticinco centímetros ( 0.25 mts ), y en diez centímetros ( 0.10 mts ) con muro común ; en cinco metros con diez centímetros ( 5.10 mts ), en dos metros ( 2.00 mts ), y en un metro noventa centímetros ( 1.90 mts ), fachada común al medio con el mismo apartamento ; en seis metros con setenta y cinco centímetros ( 6.75 mts ), en cinco metros con diez centímetros ( 5.10 mts ), en dos metros con treinta centímetros ( 2.30 mts ), en once metros con treinta centímetros ( 11.30 mts ), en cuatro metros noventa y cinco centímetros ( 4.95 mts ), en ochenta centímetros ( 0.80 mts ), muro común al medio con el lote número cinco ( 5 ) de la misma manzana . - POR EL SUR, en cincuenta centímetros ( 0.50 mts ), en cinco metros con veinte centímetros ( 5.20 mts ), en dos metros ( 2.00 mts ), en cuatro metros con treinta centímetros ( 4.30 mts ), en seis metros noventa centímetros ( 6.90 mts ) en ochenta centímetros ( 0.80 mts ) muro común al medio y en doce metros con diez centímetros ( 12.10 mts ) con el apartamento transversal veintinueve ( 29 ) , número ciento seis treinta y seis ( 106-36 ) ; en cinco metros con diez centímetros ( 5.10 mts ), en dos metros veinte centímetros ( 2.20 mts ), en un metro noventa centímetros ( 1.90 mts ), fachada común al medio con el mismo apartamento ; POR EL ORIENTE, en tres metros sesenta centímetros ( 3.60 mts ), en dos metros novecientos setenta y

NOTARIA VEINTE DEL CÍRCULO  
DE BOGOTÁ  
DOY FE  
ALVARO DALLA BERNAL  
SECRETARIO DELEGADO

cinco milímetros ( 2.975 mts ), en dos metros novecientos  
 noventa y cinco milímetros ( 2.995 mts ), en dos metros  
 noventa y dos centímetros ( 2.92 mts ), en dos metros  
 cuarenta y dos centímetros ( 2.42 mts ), en tres metros  
 noventa y cinco centímetros ( 3.95 mts ), fachada común al  
 medio con el mismo apartamento ; en diez centímetros ( 0.10  
 mts ), en diez centímetros ( 0.10 mts ), y en setenta y  
 cinco milímetros ( 0.075 mts ), con muro común; en setenta  
 centímetros ( 0.70 mts ), y en cinco metros setecientos  
 veinticinco milímetros ( 5.725 mts ), muro común al medio  
 con el lote número diez y siete ( 17 ) de la misma manzana ;  
 POR EL OCCIDENTE, en cuatro metros con treinta centímetros ( 4.30 mts ), en dos metros treinta y dos centímetros ( 2.32 mts ), en dos metros novecientos noventa y cinco milímetros ( 2.995 mts ), en dos metros noventa y dos centímetros ( 2.92 mts ), en tres metros ( 3.00 mts ), en tres metros treinta y cinco centímetros ( 3.35 mts ), fachada común al medio con el mismo apartamento , en diez centímetros ( 0.10 mts ), y en quince centímetros ( 0.15 mts ), con muro común ; en tres metros con sesenta centímetros ( 3.60 mts ), muro común al medio y en dos metros noventa centímetros ( 2.90 mts ), con la transversal veintinueve ( 29 ). = = POR EL NADIR, con placa común o piso del edificio y con terreno propiedad común. = = POR EL CENIT, con placa común que lo separa del segundo ( 2o ) piso del mismo apartamento ; del segundo piso del apartamento transversal veintinueve ( 29 ) número ciento seis treinta y ocho ( 106- 38 ) con cubierta general en zona de escalera con cubierta común del primer piso y con vacío sobre zonas descubiertas a partir de una altura de dos metros con treinta centímetro ( 2.30 mts ) . = = SEGUNDO PISO. = Tiene un área privada de sesenta y dos metros cuadrados con quince decímetros cuadrados ( 62.15 M2 ) con linderos : POR EL NORTE, en tres metros setenta

000027

3

SB

085240



centímetros ( 3.70 mts ), y en cinco metros con treinta centímetros ( 5.30 mts ), muro común al medio con el lote número cinco ( 5 ) de la misma manzana, y en un metro ( 1.00 mts ), y en un metro ( 1.00 mts ), con su escalera,

POR EL SUR, en noventa centímetros ( 0.90 mts ), en noventa centímetros ( 0.90 mts ), y en tres metros noventa y cinco centímetros ( 3.95 mts ), muro común al medio con el apartamento transversal veintinueve ( 29 ) número ciento seis treinta y seis ( 106-36 ); en dos metros veinte centímetros ( 2.20 mts ), y en un metro noventa centímetros ( 1.90 mts ), fachada común al medio con vacío sobre su patio y jardines ; POR EL ORIENTE, en dos metros treinta centímetros ( 2.30 mts ) con vacío sobre su escalera, en treinta centímetros ( 0.30 mts ), muro común al medio con el apartamento transversal veintinueve ( 29 ) número ciento seis treinta y seis ( 106-36 ); en dos metros cuarenta y dos centímetros ( 2.42 mts ), y en tres metros ( 3.00 mts ), fachada común al medio con vacío sobre su patio y jardín ; POR EL OCCIDENTE, en un metro ochenta centímetros ( 1.80 mts ) y en cincuenta centímetros ( 0.50 mts ), con la escalera, en dos metros novecientos noventa y cinco centímetros ( 2.995 mts ) fachada común al medio con vacío sobre su patio, en seis metros con cuarenta centímetros ( 6.40 mts ) fachada y muro común al medio con cubierta común primer piso, en treinta centímetros ( 0.30 mts ) muro común al medio con el apartamento transversal veintinueve ( 29 ) número ciento seis treinta y seis ( 106-36 ). - POR EL NADIR, con placa común que lo separa del primer piso del mismo apartamento y del primer piso del apartamento transversal veintinueve ( 29 ) número ciento seis treinta y seis ( 106-36 ) y POR EL CENIT, con cubierta general propiedad común.

= = Cédula catastral número SB 106 A 13 21 2. = = Folio de Matricula inmobiliaria número 050 0581015. Quedan incluidos los servicios de agua, luz, alcantarillado y la línea telefónica número 610 49 50 con su correspondiente aparato.

= = = Este inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad separada u horizontal según consta en la escritura pública número seiscientos sesenta y ocho ( 668 ) del treinta y uno ( 31 ) de Marzo de mil novecientos ochenta ( 1.980 ) de la Notaria veinte ( 20 ) de Santafé de Bogotá D.C. = = A este inmueble le corresponde el folio de matricula inmobiliaria número 50 N 581015. = = = = =

000028

AB 238604-2



No obstante la anterior descripción de el(los) inmueble(s) por su cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDA:** EL VENDEDOR adquirió el (los) inmueble(s) que vende, por aporte que hizo **ALVARO**

**HERNAN ARDILA ROJAS**, a la sociedad **SPEED CARGO INTERNATIONAL LIMITADA**, según consta en la escritura pública número mil trescientos treinta y nueve (1339) del nueve (09) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la notaría novena (9a.) de Santafé de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-581015. - - - - -

**TERCERA :** El(los) inmueble(s) que se vende(n) es(son) de exclusiva propiedad de EL VENDEDOR, no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, y lo(s) garantiza libre(s) de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio, excepto las del Reglamento de Propiedad Horizontal, obligándose EL VENDEDOR, en todo caso, al saneamiento de lo vendido en los casos de ley. En cuanto a hipotecas se refiere, soporta la constituida a favor de La Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda "CONCASA", según consta en la escritura pública número tres mil nueve (3009) del veintinueve (29) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) de la notaría dieciseis (16) de Santafé de Bogotá, D.C., la cual se cancela de acuerdo con lo que se dice en la cláusula decima segunda de este mismo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA VENITA DEL CIRCULO  
DE BOGOTA D.C.  
ALVARO CARDENAS SERNAL  
SECRETARIO

Instrumento. **CUARTA:** Igualmente, EL VENDEDOR entrega el(los) bien(es) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de EL COMPRADOR las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha.

**QUINTA :** El precio de esta COMPRAVENTA es la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$84.000.000.00)** moneda corriente, que EL COMPRADOR paga así : a) La suma de **VEINTISIETE MILLONES DE PESOS (\$27.000.000.00)** moneda corriente, que EL VENDEDOR declara recibidos a satisfacción de manos del COMPRADOR y b) el saldo del precio, o sea la suma de : **CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$57.000.000.00)** moneda corriente, que EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR con el producto de un préstamo que con garantía hipotecaria de primer grado, ha solicitado a LA CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA", con sujeción a las disposiciones legales vigentes y a la reglamentación interna de CONCASA. - - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL VENDEDOR y EL COMPRADOR, expresa e irrevocablemente autorizan a CONCASA para que, cumplidos todos los requisitos exigidos por ella, el producto del

000029

AB 28860423



préstamo que se otorgue a EL  
COMPRADOR sea abonado directamente a  
las obligaciones que tenga contraídas  
EL VENDEDOR a favor de CONCASA y, en  
caso de no tener pendiente obligación  
alguna éste pueda ser entregado a EL

VENDEDOR, a juicio de CONCASA. **PARAGRAFO SEGUNDO** : No  
obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR y EL  
COMPRADOR renuncian expresamente a cualquier condición  
resolutoria que se derive de ella y en general del  
presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto, la venta  
se otorga firme e irresoluble. **SEXTA** : Los gastos  
notariales, de Beneficencia, Tesorería y Registro que  
ocasione esta escritura por concepto de la venta en ella  
contenida, y todos los de la hipoteca serán cancelados por  
partes iguales entre los contratantes. - - -

**SEPTIMA** : EL COMPRADOR declara : a) Que acepta esta escri-  
tura, la venta que en ella se contiene y las estipulacio-  
nes que se hacen por estar todo a su entera satisfacción;  
b) Que ha recibido materialmente y a entera satisfacción  
el(los) inmueble(s) objeto de la presente COMPRAVENTA; c)  
Que serán de su cargo los valores que liquiden las  
empresas de servicios públicos del municipio por concepto  
de reajustes en los derechos de los respectivos servicios  
con posterioridad al presente contrato, así como los  
impuestos tasas, contribuciones y gravámenes que sobre  
el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la Nación y/o  
este municipio a partir de la fecha; d) Que conoce(n) y  
acepta(n) la reglamentación del Bifamiliar EL ESTORIL,  
Propiedad Horizontal, del cual es parte integrante el(los)  
inmueble(s) adquirido(s) y se obliga(n) a cumplirla en  
todo su contenido obligación que cobija a sus  
causahabientes a cualquier título.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA VENTA DEL CIRCULO  
DE LA CIUDAD DE  
BOGOTA  
ALVARO GARCIA HERNANDEZ  
SECRETARIO

DEO EXCLUSIVO

Compareció nuevamente a) **JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ,**

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) EL

(LOS) **HIPOTECANTE (S)** y b) **FERNANDO EZEQUIEL OSPINA**

**SANCHEZ,** mayor de edad, domiciliado en Santafé de Bogotá,

D.C., identificado como aparece al pie de su firma, quien

en este acto obra en su calidad de representante legal de

la sociedad denominada **CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y**

**VIVIENDA "CONCASA",** con domicilio principal en Santafe de

Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por

resolución número tres mil cuatrocientos catorce (3.414)

del veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos setenta

y dos (1972) de la Superintendencia Bancaria, renovado por

resolución número tres mil trescientos cincuenta y dos

(3352) del veintiuno (21) de agosto de mil novecientos

noventa y dos (1992), solemnizada por escritura pública

número dos mil trescientos treinta y dos (2332) del cinco

(5) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1992) de

la Notaría cuarenta y cinco (45) de Santafe de Bogotá, lo

cual acredita con el respectivo certificado expedido por

la Cámara de Comercio, que se protocoliza con este

instrumento, entidad que en el texto de esta escritura se

denominará **CONCASA** y dijeron que han celebrado los

contratos que se contienen en las siguientes cláusulas :

**PRIMERA : CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE**

**CUANTIA:** Para seguridad de todas las sumas adeudadas o que

llegare a deber a **CONCASA,** en razón de los préstamos que

ésta le ha otorgado o le otorgue y de las demás

obligaciones adquiridas en los pagarés otorgados o que se

otorguen en su desarrollo y en los demás documentos de

000090



deber y en esta escritura, EL (LOS)  
HIPOTECANTE(S), además de comprometer  
su responsabilidad personal, haciendo  
uso de la facultad consagrada por los  
artículos 2438 y 2455 del Código  
Civil, constituye (n) HIPOTECA ABIER-

TA SIN LIMITE DE CUANTIA sobre el(los) inmueble(s) que se  
determina (n) en la CLAUSULA PRIMERA de la COMPRAVENTA  
contenida en esta escritura, a favor de LA CORPORACION  
CAJETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA". PARAGRAFO: Esta  
hipoteca comprende dicho(s) inmueble(s), con todas sus  
anexidades y dependencias y se extiende a todos los  
aumentos o mejoras que reciba(n), junto con cualesquiera  
bienes que de acuerdo con el artículo 658 del Código Civil  
se consideran inmuebles por destinación, extendiéndose a  
los cánones devengados por arrendamiento y a la  
indemnización debida por los aseguradores de los mismos  
bienes de acuerdo con el artículo 2446 del Código Civil.

SEGUNDA: ALCANCE DE LA GARANTIA HIPOTECARIA QUE SE  
CONSTITUYE. Con esta hipoteca EL (LOS) HIPOTECANTE (S)  
garantiza a CONCASA toda clase de obligaciones a su  
cargo ya causadas o que se causen por cualquier motivo en  
el futuro a favor de la citada CORPORACION, directas o  
indirectas y que consten en documentos con su firma,  
conjunta o separadamente con una u otras firmas, ya se  
trate de préstamos, descuentos, endosos, cesiones o  
negociaciones de títulos valores o de otros créditos o  
documentos de crédito o por concepto de avales o de  
garantías de cualquier índole que figuren en pagarés,  
letras de cambio, cheques, pólizas o cualesquiera otros  
documentos públicos o privados contentivos de las  
respectivas obligaciones, garantizándose además y  
adicionalmente con la hipoteca, las sobretasas, los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

intereses del plazo y mora, las primas de los seguros, los gastos y costos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado si hubiere lugar a cobro judicial o prejudicial todo hasta el pago efectivo y total. **PARAGRAFO PRIMERO:** Las obligaciones garantizadas por esta hipoteca podrán estar estipuladas en pesos corrientes, en moneda extranjera, en UNIDADES DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE (UPAC), de las creadas y reglamentadas mediante los Decretos 1229 de 1.972 y 663 de 1.993 y demás disposiciones que los complementan, adicionan, aclaran, modifican o sustituyen, y/o cualquier otra forma de pacto o estipulación. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL(LOS) HIPOTECANTE (S) se obliga(n) a pagar en las oficinas de caja de CONCASA o a su orden, las obligaciones a favor de esta última, dentro de los plazos, condiciones, forma de amortización e intereses corrientes y de mora que se convengan en el(los) respectivo(s) pagaré(s) o documentos de deber. **TERCERA: IMPUTACION DE PAGOS.** De cualquier pago que hiciere EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a CONCASA, se imputará primero a los gastos que haya tenido que hacer en razón del presente contrato o de los títulos valores correspondientes, luego a los gastos que ocasione el cobro, después a las primas de seguros o reembolsos de las mismas y, posteriormente, en su orden, a comisiones, sobretasas, intereses moratorios, intereses corrientes y por último a capital. **CUARTA: ACELERACION DEL PLAZO.** CONCASA podrá dar por extinguido o insubsistente el plazo que faltare y exigir judicialmente el pago completo de todas las obligaciones amparadas por esta hipoteca, junto con los intereses, primas de los seguros, avalúos, honorarios de abogado y demás costos y gastos causados directa o indirectamente por el cobro, sin necesidad de requerimiento previo, cuando se presente uno cualquiera de los siguientes

000091



eventos: a) Cuando el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) fuere(n) enajenado(s) en todo o en parte, o hipotecado(s) nuevamente sin consentimiento expreso de CONCASA, manifestado por escrito antes del otorga-

miento de la escritura de enajenación o constitución del gravámen; b) Si dicho(s) inmueble(s) fuere(n) perseguido(s) judicialmente por un tercero, o por CONCASA o sufiere(n) desmejoras o deprecio tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía a juicio de CONCASA. c) En los demás casos previstos en los documentos de deber. **PARAGRAFO:** Para el cobro judicial de cualquiera de las sumas adeudadas bastará la afirmación por parte de CONCASA de haberse presentado una cualquiera de las causales anotadas.

**QUINTA: INICIO DE VIGENCIA DE LA HIPOTECA:** Esta hipoteca empezará a regir a partir del registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y por escritura pública por el representante legal de CONCASA, siendo entendido que como tal respaldará todas las obligaciones que se hayan contraído con anterioridad a su vigencia o que se contraigan o resulten durante su vigencia, aún cuando el hipotecante y actual propietario hiciere enajenaciones totales o parciales de(los) inmueble(s) hipotecado(s), y aún en el evento de que se presenten prórrogas, renovaciones, novaciones, reestructuraciones o transacciones, etc., de las obligaciones que garantiza.

**SEXTA : CESION DEL CREDITO Y GARANTIAS:** EL (LOS) HIPOTECANTE (S) acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTA: SE CIRCULO  
ALVARO CASTILLO BERNAL  
SECRETARIO

necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso, cesión, endoso, titularización o movilización, etc., que CONCASA haga de los créditos a su favor y de las garantías que lo amparan. **SEPTIMA: COSTOS Y GASTOS EXTRAJUDICIALES Y JUDICIALES:** Serán de cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) todos los gastos de cobro extrajudicial y judicial de la deuda, los del otorgamiento de esta escritura incluyendo el correspondiente impuesto de registro y anotación y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, derechos notariales, y los de la expedición de la primera copia de esta escritura anotada y registrada con la certificación del Notario sobre su mérito ejecutivo para CONCASA, los del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria o certificado(s) de Tradición y Libertad) del(los) inmueble(s) hipotecado(s) en este contrato, debidamente complementado(s) por un periodo de veinte (20) años y los relacionados con el estudio de títulos y los de la posterior cesión o cancelación del presente instrumento. **OCTAVA: EXPEDICION DE COPIAS:** EL (LOS) HIPOTECANTE (S), por este instrumento confiere poder irrevocable, especial, amplio y suficiente a CONCASA, para que en su nombre y representación solicite al Notario expedir una copia sustitutiva de esta escritura que preste mérito ejecutivo a favor de CONCASA, en el evento en que, por cualquier circunstancia, la copia de este instrumento que presta mérito ejecutivo se extraviare o destruyere. **NOVENA: SEGUROS:** EL (LOS) HIPOTECANTE (S) se obliga por toda la duración del presente contrato a: 1) Mantener asegurada la construcción que hace parte del(los) inmueble(s) descrito(s) en esta escritura, contra los riesgos de incendio, terremoto y/o erupción volcánica por cantidad no inferior a la construcción de acuerdo con el avalúo tenido en cuenta por CONCASA para la aprobación de

000092

45-23860438



este negocio. El valor asegurado será incrementado anualmente de conformidad con las tasas o índices que para estos efectos disponga el asegurador y/o CONCASA. 2) En su caso, a mantener un seguro todo riesgo cons-

trucción y montaje, el cual se tomará y mantendrá por un valor no inferior al valor total de la construcción financiada por CONCASA, el cual estará vigente desde la iniciación de la obra y hasta la fecha en que se realice el pago total del (los) crédito (s). 3) A mantener un seguro de vida, por una cantidad no inferior al saldo del préstamo, dentro de la póliza grupo-deudores establecida por CONCASA. **PARAGRAFO PRIMERO :** EL (LOS) HIPOTECANTE (S) cede a favor de CONCASA el importe o valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, el saldo de la (s) deuda (s) y sus accesorios, sin perjuicio de asumir las obligaciones excedentes, si el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. **PARAGRAFO SEGUNDO :** En los términos del artículo 119 de la Ley 45 de 1.923 y del numeral 3o. del artículo 101 del Decreto 663 de 1.993, los citados seguros deberán contratarse en una compañía legalmente autorizada para hacer negocios en Colombia, a elección de CONCASA y sus primas deberán cancelarse de acuerdo con lo establecido en el (los) respectivo (s) título (s) valor (es). **PARAGRAFO TERCERO :** Si EL (LOS) HIPOTECANTE (S) no pagare oportunamente las primas de los seguros mencionados, podrá hacer el pago de ellas CONCASA por cuenta del mismo HIPOTECANTE (S) y éste queda obligada a reembolsar a CONCASA las cantidades que por dicha causa haya erogado, con intereses moratorios de acuerdo a las

NOTARIA VENTILACION CIRCULO  
DE BOGOTA  
BOGOTA  
ALVARO A. GARCIA  
SECRETARIO

8  
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

tasas máximas que estén operando en el mercado, pudiendo CONCASA aplicar preferencialmente cualquier abono que de ella reciba al pago de dichos seguros. Los reembolsos deberán hacerse a más tardar el día en que haya de pagarse la primera cuota de amortización con posterioridad a la fecha en que CONCASA hubiese pagado las primas de los seguros. Es entendido y así lo aceptan las partes que estas facultades y autorizaciones concedidas a CONCASA no la comprometen ni la responsabilizan en ningún caso, ya que por ser potestativas, la citada entidad bien puede hacer o no uso de las mismas. **PARAGRAFO CUARTO:** Las certificaciones del pago de las primas de los seguros expedidas por la entidad aseguradora, y la manifestación por parte de CONCASA de haber efectuado esos pagos por cuenta de LA PARTE DEUDORA sin que ésta los hubiere reembolsado, también constituirán título ejecutivo suficiente para su cobro. **DECIMA :** Advierten las partes que como este contrato se refiere a la constitución de una hipoteca abierta, ni la constitución de esta hipoteca, ni la firma de este instrumento obligan a CONCASA a dar o entregar suma alguna ni al perfeccionamiento de contrato(s) de mutuo. **DECIMA PRIMERA : TRADICION Y SANEAMIENTO:** El(los) inmueble(s) que hipoteca EL (LOS) HIPOTECANTE (S), fue(ron) adquirido(s) por compra a : **SPEED CARGO INTERNATIONAL LIMITADA.** - - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
según consta en este mismo instrumento, y lo(s) posee materialmente, no lo(s) ha enajenado por acto anterior y

000093

AB 23860427



lo(s) garantiza libre(s) de gravámenes, usufructo, uso y habitación, de servidumbres, de condiciones resolutorias de dominio, embargos y litigios pendientes, movilización o titularización, censo, arrendamientos

por escritura pública o documento privado, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación o afectación del dominio, obligándose en todo caso EL (LOS) HIPOTECANTE (S) al saneamiento de los bienes hipotecados en los casos de Ley, así como a entregar a CONCASA el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria del (los) inmueble(s), donde conste lo anterior y además la inscripción del gravamen constituido mediante esta escritura expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin errores que afecten su validez y la primera copia de este instrumento debidamente registrada con la manifestación del Notario sobre su mérito ejecutivo a favor de CONCASA.

**DECIMA SEGUNDA:** En caso de que el producto líquido del crédito otorgado por LA CORPORACION a EL COMPRADOR resulte insuficiente para cubrir la totalidad del crédito que tiene EL VENDEDOR para con la misma CORPORACION, EL COMPRADOR, se obliga a pagar a LA CORPORACION la suma faltante para ello en esta misma fecha. Dentro de un término de diez (10) días contados a partir de la entrega de la primera copia de este instrumento debidamente inscrito y del correspondiente Certificado de Tradición actualizado en el que conste la inscripción de este título, todo a entera satisfacción de LA CORPORACION, esta deberá suscribir la escritura de cancelación de la hipoteca constituida por EL VENDEDOR. Presentes todas las partes declaran expresamente que aceptan todos los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que a su favor, y a su cargo respectivamente emanan de ella.

A continuación se anexan los siguientes documentos:

Recibo 02 062 03 000782 7 Preimpreso número 9 50100 30266  
8 expedido por la Dirección Distrital de Impuestos Declaración de Predial Unificado año de 1.995. Predio Transv 29 / 106 38. Registro Catastral # 50 106 A 3 212 / Matricula 050 0501015. Propietario Ardila Rojas Alvaro Hernan, Auto Avalúo \$ 47.000.000.00 Vigencia de 1.995. Recaudado por el Banco Popular el 17 de Febrero de 1.995 / -  
Recibo número 4094 expedido por el Jefe de la Sección de Cartera del Instituto de Desarrollo Urbano en la cual hace constar que el predio de la TV 29 # 106 38 / Registro Catastral SB 106 A 13 21 2 se encuentra a paz y salvo por no tener deuda pendiente por concepto de contribución y valorización por beneficio General. Expedido el 17 de Febrero de 1.995 Vigencia 31 de Marzo de 1.995. Firmas y sellos respectivos

LEIDO el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de su registro dentro del término legal, dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman junto con la ( el ) suscrita ( o ) Notaria ( o ) quien en esta forma lo autoriza . - - - - -

LEIDO el presente instrumento se extendió y firmó en los sellos números AB 23860421 / SB 085239 / 5240 / 23860422 / 0423 / 0424 / 0425 / 0426 / 0427 / SB 085241 / -

ESTA HOJA -

000104

SB

085241



CORRESPONDE A LA ESCRITURA NUMERO 831

OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO - - - - -

DE FECHA FEBRERO VEINTITRES (23) DE MIL

NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (1.995) DE

LA NOTARIA VEINTE (20) DE BOGOTÁ . - - -

Entre líneas/ que forma parte del Bifamiliar ESTORIL/ vale

DERECHOS \$ 361.000.

ALVARO HERNAN ARDILA ROJAS

C C # 80246444 L M # 80246444 D M # 40

En representación de Speed Cargo International Ltda

DAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ

C C # 5577.014 Barbosa

L M # 351517 Distrito 03

FERNANDO EZEQUIEL OSPINA SANCHEZ

C C # 19'165.754 de bogotá IM. 0253905 IM. 1

En representación de Concasa

Autoriza la firma fuera del Despacho Notarial Art 12 Decreto

2148 de 1.983

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO  
DE LA NOTARIA VEINTE  
ALVARO HERNAN ARDILA ROJAS  
SECRETARIO

USO EXCLUSIVO  
DE LA NOTARIA VEINTE