

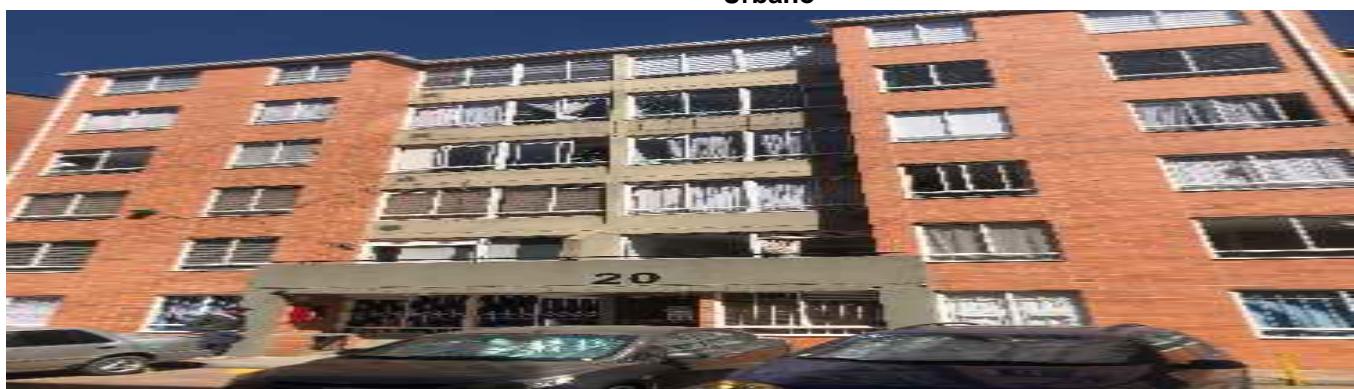


**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



## AVALUO: DAC-PRG\_2022\_4074869

<b>Fecha del avalúo</b>	22/12/2022	<b>Fecha de visita</b>	20/12/2022
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401		
<b>Barrio</b>	El perdomo		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	DANIEL ANDRES BARRETO ROMERO		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	DANIEL ANDRES BARRETO ROMERO		
<b>Nit/CC</b>	1136884667		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; 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., 22/12/2022

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DANIEL ANDRES BARRETO ROMERO** ubicado en la KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401 El perdono, de la ciudad de Bogotá D.C..

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$148,833,895.76 pesos m/cte (Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos treinta y tres mil ochocientos noventa y cinco).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; 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	Apto 401 Torre 20	42.45	M2	\$3,506,098.84	100.00%	\$148,833,895.76
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$148,833,895.76</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos treinta y tres mil ochocientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-30050594  
 C.C: 30050594

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	323.5116
Integral	0	3,433,000	Valor del avalúo en UVR	460,057.37
Proporcional	0	145,730,850	Valor asegurable	145,730,850
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Observación</b>	KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401-CONJ RES BOSQ DEL PORT ET 1 Y 2 INTEG. Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno ACABADOS: PISOS: Pisos en cerámica MUROS: Pintados y pañetados COCINA: Picos y muros en cerámica, mesón en mármol, gabinetes en madera, horno y campada extractora. BAÑO: Pisos y muros enchapados en cerámica, división de ducha en vidrio, PUERTAS, CLOSET Y VENTANAS: Puerta principal metálica, puertas interiores en madera, closet en madera, ventanas en metálicas y vidrio.			

## GENERAL

Código	DAC-PRG_2022_4 074869	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	DANIEL ANDRES BARRETO ROMERO				
Nit/CC	1136884667				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	DANIEL ANDRES BARRETO ROMERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	113688466	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401				
Conjunto	CONJ RES BOSQ DEL PORT ET 1 Y 2 INTEG				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El perdomo	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	4		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y RENTA
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	46.89	AREA	M2	42.45
AREA PRIVADA	M2	42.45	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	90.614.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.45
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>DECRETO 555 DEL 2021.</b>  <b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</b></p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1712	EscrituraDePropiedad	01/08/2019	37	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40681674	07/12/2022	AAA0246JHuz	0.1179	0024276421020 04001	Apto 401 Torre 20

#### Observación

LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 10 hipoteca, anotación 11 embargo.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Los garajes son comunales asignados por la administración del conjunto.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escritura de Propiedad Horizontal	12541		Fecha escritura	26/11/2014	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	sin información	Total unidades	740	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 12541, Fecha escritura: 26/11/2014, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: sin información, Total unidades: 740, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Gimnasio: Si				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2015	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

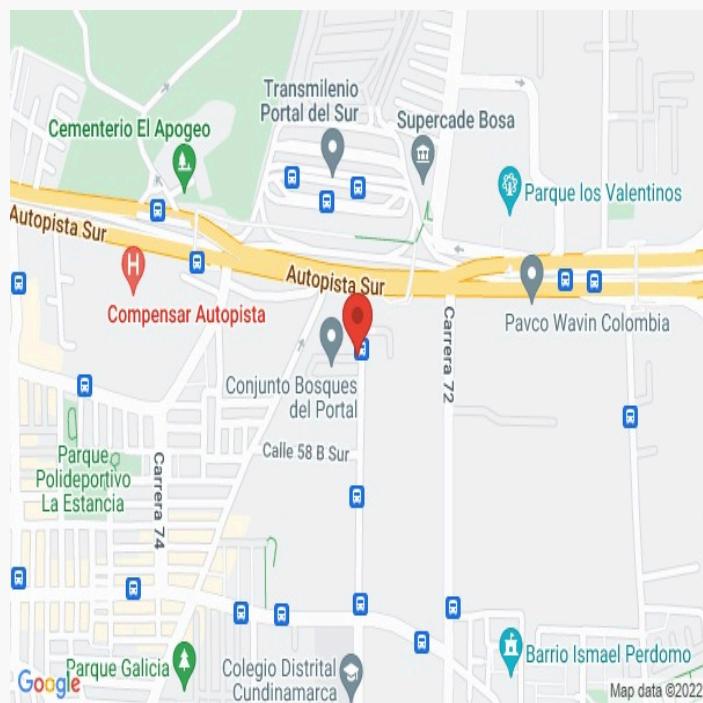
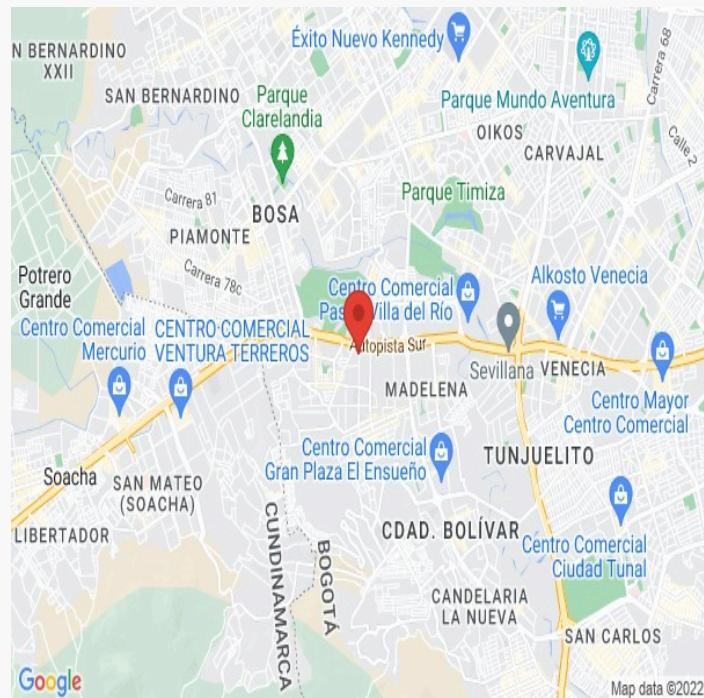
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	ACABADOS: PISOS: Pisos en cerámica MUROS; Pintados y pañetados COCINA: Picos y muros en cerámica, mesón en mármol, gabinetes en madera, horno y campada extractora. BAÑO: Pisos y muros enchapados en cerámica, división de ducha en vidrio, PUERTAS, CLOSET Y VENTANAS: Puerta principal metálica, puertas interiores en madera, closet en madera, ventanas en metálicas y vidrio.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401 | El perdono | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.59479177499998  
GEOGRAFICAS : 4° 35' 41.2506''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.169006794  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 8.4246''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJ RES BOSQ DEL PORTAL	3	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$0	0	\$0	\$3,270,930.23	3164730427
2	CONJ RES BOSQ DEL PORTAL	3	\$149,000,000	0.97	\$144,530,000	0	\$0	0	\$0	\$3,361,162.79	3043552202
3	CONJ RES BOSQ DEL PORTAL	1	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$3,609,302.33	3133889646
4	El perdomo	15	\$153,000,000	0.97	\$148,410,000	0	\$0	0	\$0	\$3,451,395.35	3112368465
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	47	43	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$3,434,476.74
2	8	47	43	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$3,529,220.93
3	8	47	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,609,302.33
4	8	47	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,451,395.35
<b>7 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$3,506,098.84</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$80,224.24</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>2.29%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,586,323.08	<b>TOTAL</b>	\$152,239,414.85
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,425,874.59	<b>TOTAL</b>	\$145,428,376.45
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$148,833,895.76</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/galicia/bogota/5457793>

2-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa/bogota/7810063>

3-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/perdomo-alto/bogota/7663132>

4-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-estancia/bogota/7261398>

## RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Galicia	3	\$950,000	1	\$950,000	0	\$0	1	\$120,000	\$17,291.67
2	Galicia	4	\$850,000	1	\$850,000	0	\$0	1	\$120,000	\$17,380.95
3	Perdomo	5	\$980,000	1	\$980,000	0	\$0	0	\$0	\$20,416.67
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>		<b>0</b>				<b>0</b>		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5714387670	8	50	48	1	1	1	1	1	1	\$17,291.67
2	3173036720	8	47	42	1	1	1	1	1	1	\$17,380.95
3	3185778255	8	50	48	1	1	1	1	0.95	0.95	\$19,395.84
	<b>7 años</b>										
										<b>PROMEDIO</b>	<b>\$18,022.82</b>
										<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$1,189.91</b>
										<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.60%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$19,212.73</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$815,580.30</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$16,832.91</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$714,557.12</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$764,100.00</b>			
Valor Adoptado M2:	18000	Tasa aplicada E.A:	6.45	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$764,100	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:

Observaciones:  
En depósitos y otros se deduce la administración la cual está incluida ofertas 1-2 y la oferta 3 se considera mejor ubicada.

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/galicia/hogota/7818047>2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-estancia/hogota/7782984>3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/perdomo/hogota/7647620>

## .OTROS ANEXOS.

PLANO



Área privada: 42,45m<sup>2</sup>

Área construida: 46,89m<sup>2</sup>

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



## FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



## FOTOS

Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



## 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 --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET

----- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC-PRG\_2022\_4074869**



PIN de Validación: af0b0ac1



### 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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
**23 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af0b0ac1



## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: af0b0ac1



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 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: af0b0ac1



#### PIN DE VALIDACIÓN

**af0b0ac1**

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221207461868984282

Nro Matrícula: 50S-40681674

Página 1 TURNO: 2022-506884

Impreso el 7 de Diciembre de 2022 a las 09:36:24 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-12-2014 RADICACIÓN: 2014-106602 CON: ESCRITURA DE: 27-11-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0246JHUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AP 401 TO 20 CONJ RES BOSQ DEL PORT ET 1 Y 2 INTEG CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 46.89 M2. AREA PRIVADA CONSTRUIDA 42.45 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1179% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.12541 DE FECHA 26-11-2014 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL- FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR DESENGLOBE ESCR. 8327 DEL 25-08-2014 NOTARIA 72 BOGOTA, REG. FOL. 40677552.FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR DESNGLOBE ESCR. 8327 DEL 25-08-2014 NOTARIA 72 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCR. 1916 DEL 21-03-2014 NOTARIA 72 BOGOTA, REG. FOL. 40661317.FIDUCIARIA BOGOTA, VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL- FIDUBOGOTA ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCR. 1916 DEL 21-03-2014 NOTARIA 72. BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESCR. 1916 DEL 21-03-2014 NOTARIA 72 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL INDUSTRIA QUIMICA ANDINA & CIA S.A. ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCR. 2280 DEL 08-05-2012 NOTARIA 37 BOGOTA, INDUSTRIA QUIMICA ANDINA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SOLAR LTDA. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2005 DEL 11 05 DE 1.970 NOTARIA 3 DE BOGOTA; ESTE PORCOMPRA A LA SOCIEDAD BERNAL & CIA PORMEDIO DE LA ESCRITURA 5718 DEL 19 12 DE 1.966 NOTARIA 4 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO ANTES COMO CIA. COLOMBIANA DE MATERIAS PRIMAS S.A. POR APORTE DE SUS SOCIOS RAUL BLEIER, HERNAN FELIPE, ELKIN Y NORMAN ECHEVERRIA POR ESCRITURA 6855 DEL 21 12 DE 1.950 NOTARIA 4 DE BOGOTA===== LOS LINDEROS CORRECTOS CONSTAN EN LA ESCRITURA 855 DEL 15-04-86 NOTARIA 31 DE BOGOTA LOS CUALES SERAN TOMADOS DE LOS PLANOS PROTOCOLIZADOS EN LA MISMA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84 SU AREA CORRECTA ES25.533M2. INDUSTRIA QUIMICA ANDINA & CIA S.A. ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCR. 2280 DEL 08-08-2012 NOTARIA 37 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL COBARRIA Y CIA S.A. ESCR. 2280 DEL 08-05-2012 NOTARIA 37 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR VENTA DE INDUSTRIAS QUIMICAS ANDINA LTDA ESRC. 1071 DEL 18-04-1985 NOTARIA 32 BOGOTA. REG. FOL. 904300-.INDUSTRIA QUIMICA ANDINA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SOLAR LTDA. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2005 DEL 11 05 DE 1.970 NOTARIA 3 DE BOGOTA; ESTE PORCOMPRA A LA SOCIEDAD BERNAL & CIA PORMEDIO DE LA ESCRITURA 5718 DEL 19 12 DE 1.966 NOTARIA 4 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO ANTES COMO CIA. COLOMBIANA DE MATERIAS PRIMAS S.A. POR APORTE DE SUS SOCIOS RAUL BLEIER, HERNAN FELIPE, ELKIN Y NORMAN ECHEVERRIA POR ESCRITURA 6855 DEL 21 12 DE 1.950 NOTARIA 4 DE BOGOTA===== LOS LINDEROS CORRECTOS CONSTAN EN LA ESCRITURA 855 DEL 15-04-86 NOTARIA 31 DE BOGOTA LOS CUALES SERAN TOMADOS DE LOS PLANOS PROTOCOLIZADOS EN LA MISMA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84 SU AREA CORRECTA ES25.533M2..

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 73 57 R 15 SUR AP 401 TO 20 CONJ RES BOSQ DEL PORT ET 1 Y 2 INTEG

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221207461868984282

Nro Matrícula: 50S-40681674

Página 2 TURNO: 2022-506884

Impreso el 7 de Diciembre de 2022 a las 09:36:24 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40677552

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-2014 Radicación: 2014-33758**

Doc: ESCRITURA 1916 del 21-03-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (VALOR CREDITO APROBADO \$1.300.000.000.00)

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL- FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-11-2014 Radicación: 2014-106602**

Doc: ESCRITURA 12541 del 26-11-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL- FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-61484**

Doc: ESCRITURA 1295 del 08-05-2015 NOTARIA SEGUNDA de SOACHA VALOR ACTO: \$1,525,822

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL FIDUBOGOTA S.A. NIT: 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-61484**

Doc: ESCRITURA 1295 del 08-05-2015 NOTARIA SEGUNDA de SOACHA VALOR ACTO: \$82,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL FIDUBOGOTA S.A. NIT: 830.055.897-7

A: CONTRERAS CONTRERAS CLAUDIA MARCELA

CC# 1013592741 X

A: NIETO CLAVIJO DANIEL ALBERTO

CC# 80828237 X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221207461868984282

Nro Matrícula: 50S-40681674

Página 3 TURNO: 2022-506884

Impreso el 7 de Diciembre de 2022 a las 09:36:24 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-61484

Doc: ESCRITURA 1295 del 08-05-2015 NOTARIA SEGUNDA de SOACHA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 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: CONTRERAS CONTRERAS CLAUDIA MARCELA CC# 1013592741 X

DE: NIETO CLAVIJO DANIEL ALBERTO CC# 80828237 X

**A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**

NIT# 8999992844

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-61484

Doc: ESCRITURA 1295 del 08-05-2015 NOTARIA SEGUNDA de SOACHA VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONTRERAS CONTRERAS CLAUDIA MARCELA CC# 1013592741 X

DE: NIETO CLAVIJO DANIEL ALBERTO CC# 80828237 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-05-2019 Radicación: 2019-25747

Doc: ESCRITURA 958 del 27-04-2019 NOTARIA SEGUNDA de SOACHA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: CONTRERAS CONTRERAS CLAUDIA MARCELA CC# 1013592741

DE: NIETO CLAVIJO DANIEL ALBERTO CC# 80828237

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 24-07-2019 Radicación: 2019-42085

Doc: ESCRITURA 1556 del 10-07-2019 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$57,820,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844

A: CONTRERAS CONTRERAS CLAUDIA MARCELA CC# 1013592741 X

A: NIETO CLAVIJO DANIEL ALBERTO CC# 80828237 X





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221207461868984282

Nro Matrícula: 50S-40681674

Página 5 TURNO: 2022-506884

Impreso el 7 de Diciembre de 2022 a las 09:36:24 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: 2022-506884      FECHA: 07-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR | SNP

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

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



Página No. 2  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

No 1712

MIL SETECIENTOS DOCE.

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a primero (01) de agosto de dos mil diecinueve (2019), ante DIEGO MAURICIO ROJAS PEÑA, Notario Treinta y Siete (37) de Bogotá D.C. Encargado, se otorga la presente escritura pública, de acuerdo a los siguientes términos:

**COMPRAVENTA**

Compareció(eron) con minuta escrita el(la,los,las) señor(a,es,as) CLAUDIA MARCELA CONTRERAS CONTRERAS y DANIEL ALBERTO NIETO CLAVIJO, mayor(es) de edad identificado(a,os,as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s) 1013 592 741 y 80.828.237 expedida(s) en Bogotá D.C., respectivamente, domiciliado(a,os,as) en Bogotá D.C., - - - - - de estado civil solteros con unión marital de hecho entre si, - - - obrando en su(s) nombre(s) propio(s) y que en este acto y para efectos de este contrato se llamará(n) EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) y dijo(eron): - - - - -

PRIMERA: OBJETO. Que por la presente escritura pública transfiere(n) a título de venta real y efectiva en favor de DANIEL ANDRÉS BARRETO ROMERO, llamado(s) en este acto

EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), el derecho de dominio pleno, la propiedad y la posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): - - - - -

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) TORRE VEINTE (20) CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL ETAPA 1 Y 2 INTEGRADAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y TRES (CRA. 73) NÚMERO CINCUENTA Y SIETE R - QUINCE SUR (No. 57 R - 15 SUR), en la ciudad de Bogotá D.C., cuya área, linderos generales, especiales y demás



# República de Colombia



Ca328926856

Да060236963

Página No. 3

especificaciones tomados textualmente del título de adquisición, son los siguientes:

## LÍNEAS GENERALES

CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL ETAPA 1 Y 2  
INTEGRADAS - PROPIEDAD HORIZONTAL: se construyó sobre el  
lote denominado "Lote útil manzana única", el cual se identifica,  
describe y alindera como a continuación se señala: - - - - -

LOTE UTIL MANZANA UNICA - DE LA URBANIZACION "I.Q.A." (PREDIOS INDUSTRIA QUIMICA TANINA Y CABARRIA). CABIDA SUPERFICIA: DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (18.280.32M<sup>2</sup>). Predio que surgió de la división material que hizo sobre el lote de mayor extensión.- LINDEROS: SEGÚN PLANO URBANÍSTICO NUMERO CU3-CB24 /4-01 OTORGADO POR LA RESOLUCIÓN N° 13-3-0483 DE 4 DE JULIO DE 2013 Y MODIFICADO POR LA RESOLUCIÓN N° 14-3-0707 DE FECHA 25 DE JUNIO DE 2014 EXPEDIDAS POR LA CURADURIA URBANA NUMERO 3 DE LA CIUDAD.

**POR EL NORTE:** Partiendo del mojón identificado en el Plano con denominación MM-5 hasta el mojón con denominación MM-3, pasando por el mojón con denominación MM-4, en segmentos de línea recta y en longitudes sucesivas de sesenta y seis punto sesenta y seis metros (66,66m) y diecisiete punto cuarenta y dos metros (17,42m) respectivamente, - Ilindando en todas estas extensiones, con el Lote de Cesión Obligatoria Parque No 1 y con el Lote de Cesión Adicional Parque No 1 para Mayor Edificabilidad de la Urbanización.

**POR EL ORIENTE:** Del mojón con denominación MM-3 hasta el mojón con denominación MJ-38, pasando por los mojones con denominación MJ-21, MM-6, MJ-22, MM-7, MJ-23, MJ-24, MJ-25, MJ-26, MJ-51, MJ-52, MJ-48 y MJ-47 en linea quebrada y en longitudes sucesivas de un

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



ବ୍ୟକ୍ତିଗତ ପ୍ରକାର, କଥା କଥା ହେଉଥିଲା ଏହାରେ କଥାକଥା ହେଲାମୁଁ

República de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 900 687 444-0



卷之三

卷之三

Համայնքական պետական հարցեր

卷之三

Página No. 4  
metro (1.00m), catorce punto treinta y tres metros (14.33m), seis punto cincuenta y nueve metros (6.59m), uno punto noventa y dos metros (1.92m), treinta y uno punto sesenta y ocho metros (31.68m), treinta punto sesenta y siete metros (30.67m), cinco punto cero ocho metros (5.08m), dieciséis punto setenta y tres metros (16.73m), sesenta y seis punto treinta y ocho metros (66.38m), tres punto noventa y ocho metros (3.98m), treinta y siete punto ochenta y tres metros (37.83m), treinta punto treinta y tres metros (30.33m) y treinta y siete punto cuarenta y nueve metros (37.49m) respectivamente, con sección longitudinal del Lote Vía Local No 2 - KR.73 (V-5), con el Lote Área de Cesión Adicional No 2 para Mayor Edificabilidad, con el Lote de Cesión Obligatoria Parque No 2 y con el Lote de Cesión Obligatoria Parque No 3 de la Urbanización.

**POR EL SUR:** Del mojón con denominación MJ-38 hasta el mojón con denominación MJ-45, pasando por los mojones con denominación MJ-39 y MJ-46, en línea quebrada y en longitudes sucesivas de treinta y cuatro punto treinta metros (34.30m), tres punto setenta y nueve metros (3.79m) y cincuenta y uno punto cero cuatro metros (51.04m) respectivamente, lindando en todas estas extensiones, con sección longitudinal del Lote Vía Local Cesión No 3- Tipo V-6 y con el Lote de Cesión Obligatoria Parque No 4 de la Urbanización.

**POR EL OCCIDENTE:** Del mojón con denominación MJ-45 hasta el mojón con denominación MM-5 o punto de partida, cerrando el polígono, pasando por los mojones con denominación MJ-53, MJ-54, MJ-55, MJ-56 y MJ-57 en segmentos de línea recta y longitudes sucesivas de veintiocho punto treinta y cuatro metros (28.34m), dieciséis punto catorce metros (16.14m), seis punto cero ocho metros (6.08m), cuarenta y cinco punto veintiséis metros (45.26m), cuarenta y seis punto diez metros (46.10m), veintidós punto cincuenta y cuatro



## República de Colombia



AaQ60236954

№ 1712

Página No. 5

metros (22.54m) y diecisiete punto sesenta y tres metros (17.63m) respectivamente, lindando en todas estas extensiones, con sección longitudinal del Lote de Cesión-Via Local No 4 (TV 73B)-V-5 de la Urbanización.

#### LINDEROS ESPECIALES:

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) TORRE VEINTE (20)

**GENERALIDADES:** Tiene su acceso por zonas comunes del "CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL".

Se halla localizado en el nivel CUARTO PISO de la respectiva Torre, su altura libre (utilizable) es de dos punto treinta metros (2.30m) aproximadamente y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con sus respectivas adiciones, aclaraciones y modificaciones; con las siguientes áreas, dependencias privadas y especificaciones comunales que se describen a continuación:

EL AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO ES DE CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (46.89M<sup>2</sup>), la cual incluye el AREA PRIVADA CONSTRUIDA DE CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (42.45M<sup>2</sup>) y el AREA DE MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES DE CUATRO PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.44M<sup>2</sup>) respectivamente.

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Sala-comedor, estudio, dos (2) alcobas, un (1) baño, cocina y espacio para ropa.

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

Partiendo del punto Número uno (No. 1) localizado en el acceso de

ପ୍ରକାଶନ ମାଲାକାରେ ଯଥିରେ ଏହା ଅବସ୍ଥା ହେଉଛି ।

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NET 970 687 443

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

卷之三

24-35-10  
Ecuadorian 10,000,000

10

Página No. 6

apartamento hasta el punto Número dos (No 2), en linea recta y distancia de cinco punto dieciocho metros (5.18m) con el Apartamento Número cuatrocientos cuatro (404) de la Torre.

Del punto Número dos (No 2) al punto Número tres (No 3), en linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cincuenta y seis metros (2.56m), cero punto quince metros (0.15m), cero punto doce metros (0.12m), uno punto cero dos metros (1.02m), uno punto cuarenta y ocho metros (1.48m), dos punto noventa metros (2.90m), cero punto doce metros (0.12m), dos punto noventa metros (2.90m) y dos punto cuarenta y cinco metros (2.45m) respectivamente, con vacío sobre balcón común de uso exclusivo del Apartamento número doscientos uno (No. 201) y con vacío sobre zona comunal.

Del punto Número tres (No 3) al punto Número cuatro (No 4), en linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cuarenta metros (2.40m), cero punto veintitrés metros (0.23m), punto cincuenta y cinco metros (0.55m), uno punto treinta metros (1.30m), cero punto veintiún metros (0.21 m), cero punto veintidós metros (0.12m), cero punto treinta y tres metros (0.33m), uno punto sesenta y cinco metros (1.65m), uno punto cincuenta y cuatro metros (1.54m), uno punto cuarenta metros (1.40m), cero punto doce metros (0.12m), dos punto cincuenta y cinco metros (2.55m) y dos punto sesenta y tres metros (2.63m) respectivamente, con vacío sobre zona comunal y con apartamento de la Torre número veintiuno (No 21) del Conjunto Residencial.

Del punto Número cuatro (No 4) al punto Número Uno (No 1) o punto de partida, cerrando el polígono, linea quebrada y distancias sucesivas de tres punto treinta y cinco metros (3.35m), tres punto cuarenta y nueve metros (3.49m), cero punto doce metros (0.12m), dos punto diecisiete metros (2.17m), uno punto dieciséis metros (1.16m), dos punto cero cinco metros (2.05m), cero punto cuarenta y seis metros (0.46m), cero punto doce metros (0.12m), uno punto

# República de Colombia



## República de Colombia



Ca326826883

Aa060236985

**Nº 1712**

Página No. 7

cincuenta y un metros (1.51m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto doce metros (0.12m), cero punto sesenta y ocho metros (0.68m), cero punto ochenta y un metros (0.81 m), (0.12m), cero punto sesenta y ocho metros (0.68m) y cero punto veintiún metros (0.21 m) respectivamente.

CENIT: Placa común de entrepiso al medio con el nivel QUINTO PISO de la Torre y - - - - -

NADIR: Placa común de entrepiso al medio con el nivel TERCER PISO de la Torre. - - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos acabados de mencionar, esta Venta se hace como cuerpo cierto, con todas sus mejoras y anexidades, sin reserva ni limitación alguna. - - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO: FOLIO(S) DE MATRÍCULA(S):

INMOBILIARIA(S): El(los) inmueble(s) objeto de este contrato se identificá(n) con el(los) siguiente(s) número(s) de folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s): 50S-4068/674 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s). 002427642102004001. - - - - -

PARÁGRAFO TERCERO: Que el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL ETAPA 1 Y 2 INTEGRADAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, de el(los) cual(es) hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, está(n) sometido(s) al régimen de la ley 675 de 2001, y el respectivo reglamento de propiedad horizontal fue protocolizado por medio de la escritura pública número doce mil quinientos cuarenta y uno (12.541) de fecha veintiséis (26) de noviembre de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) de mayor extensión No(s). 50S-4067/552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur. - - - - -



Aa060235565



100111000000000000

Este documento para uso exclusivo de los oficinas de notarías públicas, certificadas e inscritoas en el sistema notarial.

EDWIN AGUERO VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT: 9000687414-9

Este documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca326826883

Cedencia de la notaría 24-05-18

Página No. 8

**SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) adquirió(eron) el(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula anterior, por compra que hizo(eron) a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL PORTAL - FIDUBOGOTÁ S.A., mediante escritura pública número mil doscientos noventa y cinco (1.295) del ocho (08) de mayo de dos mil quince (2015), de la Notaría Segunda (2a) de Soacha (Cundinamarca), debidamente registrada(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en el folio de matrícula Inmobiliaria No(s). 50S-40681674.

**TERCERA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO:** EL(LA,LOS,AS) VENDEDOR(A,ES,AS), garantiza(n) la titularidad del derecho de dominio y declara expresamente, que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) de su exclusiva propiedad, y que lo transfiere(n) libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas, hipotecas, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades, censo, anticresis, usufructos, y demás limitaciones al dominio, con excepción de las limitaciones propias del régimen de propiedad horizontal, al que está sometido el(los) inmueble(s) objeto de esta venta; y la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por LOS VENDEDORES a favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, mediante escritura pública número mil doscientos noventa y cinco (1.295) del ocho (08) de mayo de dos mil quince (2015), de la Notaría Segunda (2a) de Soacha (Cundinamarca), la cual fueron cancelada por escritura pública número mil quinientos cincuenta y seis (1.556) del diez (10) de julio de dos mil diecinueve (2019), de la Notaría Cincuenta y Dos (52) de Bogotá D.C., actualmente en trámite de registro. EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) no obstante se obliga(n), al saneamiento, en los casos de Ley, bien sea por evicción o vicios redhibitorios.



República de Colombia

अप्राप्ति गर्नुपर्ने अस्तित्वम् अस्तित्वाम् अस्तित्वाम् अस्तित्वाम्

**EDWIN FIGUEROA VELA**  
ABOGADOS S.A.S  
NIT. 900.687.414



## República de Colombia



QR code linking to the book's page on the library's website.

Aa060236966

體1712

Página N°. 9

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio real de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa es la suma de CIENTO SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$161,946.750,00), que EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) pagará(n) así a EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS):-----

a) La suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS  
OCHENTA Y CUATRO MIL VEINTICINCO PESOS MONEDA  
CORRIENTE (\$48.584.025,00). la suma que EL(LA,LOS,LAS)  
VENDEDOR(A,ES,AS) declara(n) recibida de EL(LA,LOS,LAS)  
COMPRADOR(A,ES,AS) a entera satisfacción a la firma de esta  
escritura; y

b) La suma de CIENTO TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA  
Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA  
CORRIENTE (\$113 362 725,00), con el producto de un crédito con  
garantía hipotecaria de primer grado que para tales efectos le(s) ha  
otorgado BANCOLOMBIA S.A., que en adelante se llamará solo  
BANCOLOMBIA S.A. a EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS),  
suma que se desembolsará a EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS)  
una vez se cumplan los requisitos exigidos por la referida entidad,  
requisitos que EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS), declara(n)  
conocer.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Este título se otorga firme e irresoluble, libre en consecuencia de toda condición resolutoria, en especial de, las que pudiere derivarse de la forma de pago y entrega pactada a cuyas acciones renuncian en forma expresa las partes contratantes.

QUINTA: ENTREGA: EL(LA,LOS,LAS) ~~VENDEDOR(A,ES,AS)~~  
declaro(n) que hace(n) la entrega real y material de(los) inmueble(s)  
objeto de esta venta a EL(LA,LOS,LAS) ~~COMPRADOR(A,ES,AS)~~ el  
día de la firma de la presente escritura pública. - - - - -

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

### MANUFACTURERS

24-85-18  
Cochran 54, N.Y.-35554

Página No. 10

SEXTA: PAZ Y SALVO: Que EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) entrega(n) - - - el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos, contribuciones, pagos a las empresas de servicios públicos, etc.

SEPTIMA: IMPUESTOS: Los impuestos de predial, las tasas, cuotas de servicios públicos, reajustes de derecho de instalación que con posterioridad a la fecha de entrega material graven el(los) inmueble(s) objeto de este contrato correrán por cuenta exclusiva de EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS).

OCTAVA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales que se causen con esta escritura, serán asumidos por ambas partes en proporciones iguales. El de registro departamental y el registro de la Oficina de Registro de Instrumentos (Rúbricos) de Bogotá D.C., serán cancelados exclusivamente por EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS). La totalidad de gastos, impuestos y derechos que se causen por la constitución de la hipoteca a favor de BANCOLOMBIA S.A., y su posterior cancelación, correrán por cuenta exclusiva de EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS). El pago de la retención en la fuente será hecho por EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS).

Presente(s): EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) . DANIEL ANDRÉS BARRÉTO ROMERO, mayor(es) de edad, identificado(a,os/as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) N°(s) 1.136.884.667 expedida(s) en Bogotá D.C., domiciliado(a,os/as) en Bogotá D.C., - - - - - de estado civil soltero con unión marital de hecho, - - - - - obrando en su(s) nombre(s) propio(s) y manifestó(aron): - - - - -

- a) Que acepta(n) la presente escritura por estar a entera satisfacción;
- b) Que el día de la firma de la presente escritura pública recibe(n) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato;

# República de Colombia



## República de Colombia



Ca326626981



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificada y autorizada por el notario o autoridad notarial.

EDWIN FICHERO VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 800 037 4149

**1712**

Página No. 11

Aa060236667

- c) Que conoce(n) y se compromete(n) a cumplir el reglamento de propiedad del Conjunto; y - - - - -
- d) Que con esta escritura se da cumplimiento a la promesa de venta suscrita con EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS); - - - - -

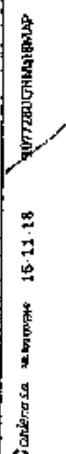
### HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA VIVIENDA EN PESOS A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A.

Compareció(eron) nuevamente el(la,los,las) señor(a,es,as) DANIEL ANDRÉS BARRETO ROMERO, mayor(es) de edad, identificado(a,os,as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 1.136.884.667 expedida(s) en Bogotá D.C., ciudadano(s) colombiano(s), domiciliado(a,os,as) en Bogotá D.C., - - - - - de estado civil soltero (con unión marital de hecho, - - - - - obrando en su(s) nombre(s) propio(s) y quién(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron): - - - - -

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A., con Nt. No. 890.903.938-8; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREDITADOR, sobre el(las) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: - - - - -

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) TORRE VEINTE (20)  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL ETAPA 1 Y 2  
INTEGRADAS - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA  
CARRERA SETENTA Y TRES (CRA. 73) NÚMERO CINCUENTA Y  
SIETE R - QUINCE SUR (No. 57 R - 15 SUR), en la ciudad de Bogotá  
D.C., cuyos linderos y demás especificaciones aparecen al inicio de  
este instrumento público. - - - - -

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



Ca326326861

Código de barras 24-85-18

10881000000000000000

Página No. 12.

A el(los) inmueble(s) objeto de esta hipoteca le(s) corresponde(n) el(los) siguiente(s) número(s) de folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s): 50S-40681674, de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s). 002427642102004001.-----

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL ETAPA 1 Y 2 INTEGRADAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, de el(los) cual(es) hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, está(n) sometido(s) al régimen de la ley 675 de 2001, y el respectivo reglamento de propiedad horizontal fue protocolizado por medio de la escritura pública número doce mil quinientos cuarenta y uno (12.541) del veintiséis (26) de noviembre de dos mil catorce (2014), de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) de mayor extensión No(s). 50S-40677652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá D.C., Zona Sur.-----

SEGUNDO. SOLIDARIDAD. EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.-----

TERCERO. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) por el(los) hipotecante(s) por compra hecha a los señores CLAUDIA MARCELA CONTRERAS CONTRERAS y DANIEL ALBERTO NIETO CLAVIJO, por medio de este mismo instrumento público.-----

# República de Colombia



## República de Colombia



Ca328826860

Papel notarial para uso exclusivo de oficinas de notaría pública, certificadas o documentadas en el distrito metropolitano

ESTUDIO FÁGUA Y VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT. 900.657.414-9

No 1712

Página No. 13

CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREDITADOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de CIENTO TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$113.362.725,00) MONEDA CORRIENTE, que será pagada dentro del plazo de VEINTE (20) años en DOSCIENTAS CUARENTA (240) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraldo o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREDITADOR. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREDITADOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), individual o conjuntamente, con

SANTO DOMINGO - BOGOTÁ D.C.

FACSIMIL: 571 328826860

CORREO: ESTUDIO FÁGUA Y VARELA, ABOGADOS S.A.S.

Cédula de identidad: 16-11-18

Cédula de matrimonio: 24-05-19

Cédula de nacimiento: 108266666666666666

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

Página No. 14  
otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREDITADOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREDITADOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

- QUINTO. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREDITADOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREDITADOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar; EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca



# República de Colombia



A#060236969

Ca326828879

• Ca326828879

題1712

Página No. 15

comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(s) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio, o limite(n) su negociabilidad, con excepción de las limitaciones propias del régimen de propiedad horizontal al que está(n) sometido(s) el(s) inmueble(s) objeto de esta hipoteca; y la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por los señores CLAUDIA MARCELA CONTRERAS CONTRERAS y DANIEL ALBERTO NIETO CLAVIJO a favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, mediante escritura pública número mil doscientos noventa y cinco (1.295) del ocho (08) de mayo de dos mil quince (2015), de la Notaría Segunda (2a) de Soacha (Cundinamarca), la cual fue cancelada por escritura pública número mil quinientos cincuenta y seis (1.556) del diez (10) de julio de dos mil diecinueve (2019), de la Notaria Cincuenta y Dos (52) de Bogotá D.C., actualmente en trámite de registro; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de BANCOLOMBIA S.A. frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(s) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que-ho se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado del mismo su propietaria poseedora, o abandonada a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de LA DEUDORA E HIPOTECANTE

କୁଣ୍ଡଳ ଗୋଟିଏ କୁଣ୍ଡଳ କାହା କାହାରେ ଦେଖିଲୁ ନାହିଁ ତାହାରେ କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

República de Colombia

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
tel.: 390.687 4143

**Boletín notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el notario**

1003958+PABCPBCC

24-05-15

Página No. 16

como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del inmueble hipotecado a través el presente instrumento, será abonada o entregada a BANCOLOMBIA S.A. para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, LA DEUDORA E HIPOTECANTE saldrá al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete a entregar a EL ACREDITADOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al inmueble hipotecado en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREDITADOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustitución de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREDITADOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, se obliga a notificar previamente a EL ACREDITADOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del inmueble, así como la información adicional que EL ACREDITADOR

# República de Colombia



## República de Colombia



0326826876

**Nº 17.12**

Página No. 17

Ab060236870

requiera; h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a Bancolombia S.A. la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

**PARÁGRAFO:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) autoriza(n) a BANCOLOMBIA S.A. para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(es) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

**SEPTIMO. SEGUROS:** Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(es) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREDITADOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s)



207PARAPARADORES

16-11-18  
Notificación 16-11-18  
C. Gutiérrez S.C.

10023-BAAUDDDC66

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

EDWIN FRIGUERIA VASQUEZ  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT: 900387414-9

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

Confidencial - Interno - 24-05-19

Página No. 18

obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREDITADOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREDITADOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, no(ha) cumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREDITADOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor de EL ACREDITADOR.

**PARÁGRAFO TERCERO:** SI EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREDITADOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

**OCTAVO. EXTINCIÓN DEL PLAZO:** EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREDITADOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos,



República de Colombia

ପ୍ରତିକାଳୀନ ମାନ୍ୟମାନ୍ୟରେ ଏହାର ଅଧିକାରୀଙ୍କ ପରିଚାରକରେ ଏହାର ଅଧିକାରୀଙ୍କ ପରିଚାରକରେ ଏହାର ଅଧିକାରୀଙ୍କ ପରିଚାରକରେ

EDITH FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
MT. 908-687-4149  
M.L.



## República de Colombia



Дз060236971

Ca326826877

Ca328820877

題1712

Página No. 19

además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda:

a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREDITADOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREDITADOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREDITADOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREDITADOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREDITADOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREDITADOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREDITADOR para amparar los riesgos sobre

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

SCADTA-14 24.05.19

Digitized by srujanika@gmail.com

卷之三

5

100322110002001568

Página No. 20

el(s) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREDITADOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREDITADOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que esté(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garanticé el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(s) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(s) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(s) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) Incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en



## República de Colombia



A square QR code located at the bottom right of the page, which links to the book's page on the publisher's website.

AB080236972

題1712

Página No. 21

cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREDITADOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREDITADOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

NOVENO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREDITADOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

DÉCIMO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales

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



**प्रायः विषयं प्राप्तं समाधानं देव विभूतिः इति विशेषं उत्तमं अस्मद्**

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
TEL 901 587 443

卷之三

440 15-11-18

गुरुवार

卷之三

Página No. 22

que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREDITADOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.-----

DÉCIMOPRIMERO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREDITADOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREDITADOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S).-----

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREDITADOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREDITADOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.-----

DÉCIMOSEGUNDO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREDITADOR desafectará el inmueble gravado con



Página No. 24

del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

DÉCIMOQUINTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia.

PRESENTE: El doctor EDWIN JESÚS FIGUEROA VARELA mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 791.621-703 de Bogotá D.C., y manifestó:

Primer: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A., con Nit. No. 890.903.938-8 (para todos los efectos EL ACREDITADOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial debidamente conferido para el efecto, junto con su vigencia, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas



República de Colombia

प्राचीन धर्मानुषासनों द्वारा यह अवधि के लिए उपयोग किया जाता है।

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



# República de Colombia



A square QR code located at the bottom right of the page, which links to the book's page on the publisher's website.

Aa060295974

卷1712

Página No. 25

en la presente escritura a favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

## **PROTOCOLIZACIÓN**

Las partes voluntariamente incorporan al protocolo el certificado de tradición y libertad correspondiente a este inmueble.

## INDAGACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

El Notario hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 6º Ley 258 de 1998, modificada por la Ley 854 de 2003, indagó a LOS VENDEDORES CLAUDIA MARCELA CONTRERAS CONTRERAS y DANIEL ALBERTO NIETO CLAVIJO sobre la existencia de matrimonio o de unión marital de hecho o la vigencia de la sociedad conyugal y si el inmueble que venden está afectado a vivienda familiar, a lo cual respondieron bajo la gravedad del juramento: Que de acuerdo con las declaraciones ya mencionadas, somos solteros con unión marital de hecho entre sí, - - - - - y el inmueble que se enajena por esta escritura NO está afectado a vivienda familiar. - - - - -

Nuevamente el Notario hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 6º Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 864 de 2003, indagó a EL COMPRADOR DANIEL ANDRÉS BARRETO ROMERO, sobre la existencia de matrimonio o de unión marital de hecho o la vigencia de la sociedad conyugal y si existe otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad de juramento: Que de acuerdo con las declaraciones ya mencionadas, soy soltero con unión marital de hecho, - - - - - Presente en este acto ANGIE PAOLA QUINTERO MORALES, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., - - - - - identificada con la cédula de ciudadanía número 1.024.559.607 expedida en Bogotá D.C., en mi calidad de compañera - - - del COMPRADOR, declaro que acepto la presente escritura y la compra e hipoteca que mi compañero - - - hace y que conjuntamente con él

~~Manuel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el registrante~~



卷之三

100

23

20

138346989AUUUDCC

Página No. 26

manifestamos que no poseemos inmueble afectado a vivienda familiar y que es nuestro deseo NO afectar a vivienda familiar el inmueble de habitación que se adquiere por esta escritura.

**COMPROBANTES Y RECIBOS SOBRE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE EL(LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTE CONTRATO UBICADO(S) EN BOGOTÁ D.C.**

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Distrital 807 del 17 de Diciembre de 1993, los otorgantes presentan para su protocolización en esta escritura, los siguientes documentos:

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial - Año Gravable 2019.

Referencia de Recaudo: 19010415182

Formulario No: 2019201041602966269

CHIP: AAA0246JHUZ

Matrícula Inmobiliaria: 060S40661674

Cédula Catastral: 002427642102004001

Estrato 3

Dirección: KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401

Apellido(s) y Nombres o Razón Social: CLAUDIA MARCELA CONTRERAS CONTRERAS

Autoavalúo: \$75.400.000

**FIRMA DEL DECLARANTE**

**CONDAD DEL DECLARANTE: PROPIETARIO**

NOMBRES Y APELLIDOS: CLAUDIA MARCELA CONTRERAS CONTRERAS

CC: X - 1013592741

FECHA DE PRESENTACIÓN: 28/03/2019

CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: 01999

VALOR PAGADO: \$181.000

LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DE BOGOTÁ

TIPO FORMULARIO: Factura

# República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del trámite notarial.

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT: 900.367.414-3



## República de Colombia



Ge326826875

AN060236975

№ 1712

Página No. 27

La Notaría advierte a los otorgantes que en el evento de generarse un reajuste por concepto de liquidación en el impuesto predial, quedan obligados al pago respectivo. De igual forma los otorgantes manifiestan que a la fecha han pagado la totalidad de la obligación tributaria y que no existe ningún saldo pendiente por cancelar. No obstante han presentado los comprobantes con la liquidación respectiva.

Igualmente se protocoliza CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL emitida por VUR, según la circular No. EE24714201 de fecha 15 de Julio de 2011 expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda.

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización – Subdirección Técnica de Operaciones – Oficina de Atención al Contribuyente.

PIN DE SEGURIDAD: yyzAADQDGJFSC

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401

Matrícula Inmobiliaria: 050S40681674

Cédula Catastral: 002427642102004001

CHIP: AAA0246JHuz

Fecha de expedición: 01-08-2019

Fecha de Vencimiento: 31-08-2019

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES//\*\* A LA FECHA  
EL, PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO  
DE VALORIZACIÓN.

CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO:

Número Pin: yyzAADQDGJFSC

Se encontró un certificado Vigente.

Datos del Certificado

Número Certificado: 1654334

Vigencia: 31-08-2019



Certificado número: 16-17-18

16-17-18

Consulta realizada: 24-05-18

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

10036494200000000000

Página No. 28

CHIP: AAA0246JHUZ

Matrícula Inmobiliaria: 050S40681674

Dirección Predio: KR 73 57R 15 SUR TO (sic)

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN:

"Conjunto Residencial Bosques del Portal Etapa I y II P.H.- NIT. 900.876.780-0 - LA SUSCRITA ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PORTAL ETAPA I Y II P.H. - SE PERMITE CERTIFICAR - Que el apartamento 401 de la torre 20, de propiedad del señor DANIEL ALBERTO NIETO CLAVIJO, C.C. 80.828.237 de Bogotá, y CLAUDIA MARCELA CONTRERAS C.C. 1013592741 de Bogotá, del Conjunto Residencial Bosques del Portal Etapa I y II, ubicado en la Carrera 73, No. 57-R 215 Sur, se encuentra a paz y salvo por todo concepto al 31 de julio de 2019. - Para constancia se expide a solicitud del interesado el 31 de julio de 2019.

- Atentamente, - (fdo. ilegible) DIANA GARZON ÁLVAREZ Administradora (hay sello)"

NOTA: Retención en la fuente Ley 55 de 1.985 \$ 1,619.467,50.00.-

M/CTE., según Recibo No. 33081, 33052

Manifiesta(n) el(los) otorgante(s) que todas las operaciones y/o transacciones derivadas de esta escritura pública, provienen de actividades lícitas y en especial en lo referente al origen de los recursos, dineros o bienes. Declaración que hago(hacemos) conforme las Leyes 365 de 1997, 793 de 2002 y las que las adicionen o modifiquen; además declaran que conocen el texto y alcance del Artículo 53 de la Ley 1943/2018 por lo que, bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio o valor incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados, en los que se señale un precio o valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir

# República de Colombia



## República de Colombia



Ca328826872

Nº 1712

Página No. 29

As060236976



Ca328826872



pactos, deberá informarse el precio o valor convenido. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - Dian, para determinar el valor real de la transacción.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leído el texto de la presente escritura pública, el compareciente da su asentimiento y asume la responsabilidad de lo aquí consignado, razón por la cual el suscrito Notario, imparte la autorización de Ley, siendo firmado por el otorgante y conmigo el Notario que doy fe.

El Notario fue designado en encargo, según Resolución No. 9092 del 23 de Julio - de 2019, de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**ADVERTENCIAS:** Al compareciente se le hicieron las siguientes advertencias de Ley:

- Las declaraciones consignadas son de responsabilidad exclusiva del otorgante.
- Una vez firmado el instrumento, la notaría no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la Ley.
- Si la escritura hace referencia a un acto o contrato que requiera ser inscrito en el registro público, éste debe hacerse dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento.

En el caso de hipotecas o constitución de patrimonio inembargable de familia, el vencimiento del término implica el otorgamiento de una nueva escritura, artículo 28 Ley 1579 de 2012.

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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, emitido a través de la red de notarios nacionales

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

CONFIDENCIAL

Código de acceso: 16-11-138

CONFIDENCIAL

Código de acceso: 24-05-159

10829AKMUDCCD955

Página No. 30

Tratándose de cancelaciones cuyo protocolo corresponde a otra notaría, se debe observar lo dispuesto en el artículo 53 del Decreto Ley 960 de 1970, artículos 28 y 44 del Decreto 2148 de 1983 y artículo 91 del Decreto 19 del 10 de enero de 2012.

- d. Conforme al artículo 231 de la Ley 223 de 1995, cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, el impuesto deberá cancelarse dentro de los dos (2) meses siguientes contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición, si ocurrió en el país.

Derechos Notariales \$ 376.173,00. - - - - - RECAUDOS:

Supernotariado y Registro \$ 44.100,00. - - - - - Fondo Especial

Notariado \$ 14.100,00. - - - - - En la extensión de este

instrumento se utilizaron las 7 hojas de papel notarial Nos:

Aa060236978, Aa060236963, Aa060236964, Aa060236955, Aa060236956,

Aa060236967, Aa060236968, Aa060236969, Aa060236970, Aa060236971,

Aa060236972, Aa060236973, Aa060236974, Aa060236975, Aa060236976,

Aa060236977. Enmendados: "(\$48.584.025,00)" "80.828.237", - - - - -

"TRESCIENTOS", "(\$113.362.725,00)" - - - dia, vale.

AÑO GRAVABLE  
2022



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia 22016385749

401

Factura Número: 2022001041866907495 CODIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0246JHuz	2. DIRECCIÓN KR 73 57R 15 SUR TO 20 AP 401	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40681674
---------------------	--	--

**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	1136884667	DANIEL BARRETO ROMERO	100	PROPIETARIO	TV 13G BIS ESTE 47C 66 SUR	BOGOTA, D.C.

**11. OTROS**

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL 90.614.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 272.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	20.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 252.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	15/07/2022	HASTA	29/07/2022
20. VALOR A PAGAR	VP		252.000		252.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		25.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		227.000		252.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		25.000		25.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		252.000		277.000

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

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 15/07/2022

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 29/07/2022

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)22016385749121532305(3900)0000000252000(96)20220715



(415)7707202600856(8020)22016385749168888731(3900)00000000277000(96)20220729

**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 15/07/2022

HASTA 29/07/2022



(415)7707202600856(8020)22016385749048804164(3900)0000000227000(96)20220715



(415)7707202600856(8020)22016385749052514311(3900)00000000252000(96)20220729

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SEÑAL

CONTRIBUYENTE