



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**
Informe de Valuación de un Inmueble de uso**Comercial****Urbano****AVALUO: RES_PRG_2023_758473**

Fecha del avalúo	17/03/2023	Fecha de visita	13/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CR 9 #3-65		
Barrio	Alto de las iguanas		
Ciudad	Villeta		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	ROMERO ACUÑA RODRIGO		
Nit/CC	80278928		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 17/03/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.** ubicado en la CR 9 #3-65 Alto de las iguanas , de la ciudad de Villeta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,673,260,464.00 pesos m/cte (Mil seiscientos setenta y tres millones doscientos sesenta mil cuatrocientos sesenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	1428	M2	\$780,000.00	66.57%	\$1,113,840,000.00
Area Construida	PISO 1	295	M2	\$1,259,956.00	22.21%	\$371,687,020.00
Area Construida	PISO 2	149	M2	\$1,259,956.00	11.22%	\$187,733,444.00
TOTALES					100%	\$1,673,260,464

Valor en letras
Mil seiscientos setenta y tres millones doscientos sesenta mil cuatrocientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,171,751	0	Valor del avalúo en UVR	5,030,492.32
Proporcional	1,113,840,000	1,673,260,464	Valor asegurable	1,673,260,464
% valor proporcional	66.567042248	33.432957752	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	<p>Inmueble ubicado en CARRERA 9 # 3-65 dirección anterior carrera 9 # 3-61- en el barrio Alto de las iguanas, cuenta con servicios públicos de energía y acueducto. Se trata de un jardín infantil, institución educativa, que funciona en una casa.</p> <p>Nota de liquidación: se liquida área de terreno registrada en certificado de tradición, y área construida medida en visita, la cual es permitida por norma.</p> <p>En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca, se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p>			

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_758473	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	ROMERO ACUÑA RODRIGO				
Nit/CC	80278928				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CR 9 #3-65				
Conjunto	Jardín infantil				
Ciudad	Villeta	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alto de las iguanas	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Colegio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en CARRERA 9 # 3-65 dirección anterior carrera 9 # 3-61- en el barrio Alto de las iguanas, cuenta con servicios públicos de energía y acueducto. Se trata				

de un jardín infantil, institución educativa: **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1428	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/I	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2	295	
AREA PISO 2			M2	149	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1428	
AREA PISO 1			M2	295	
AREA PISO 2			M2	149	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			S/I	0	
Indice construcción			S/I	0	
Forma Geometrica	Rectangular - Irregular	Frente	15		
Fondo	92	Relación frente fondo	1:7		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En el sector se observan lotes grandes, con casas quintas.				

**Comportamien
to Oferta y
Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 016 DE 2010
Area Del Lote	1428
Forma Del Lote	Rectangular - irregular
Topografia	SEMI INCLINADA
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar
Uso Compatible Norma	Institucional grupo 1,2, comercial grupo 1, industrial grupo1
Uso Condicionado Norma	Comercial grupo 2, Institucional grupo 3.
Uso Prohibido Norma	Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	S/I
Indice DeContruccion	S/I
Antejardin	S/I
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	No se exigen
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	S/I
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	ACUERDO No. 016 DE 2010 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE VILLET A CUNDINAMARCA, SE AJUSTA EL CONTENIDO DEL ACUERDO MUNICIPAL 033 DE 2000, COMPLEMENTÁNDOSE EL ACUERDO CON UN COMPONENTE GENERAL, SE AJUSTA EL COMPONENTE URBANO Y SE COMPLEMENTA Y ACTUALIZA EL COMPONENTE RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

CORRESPONDIENTES, SE DEFINE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL Y LA ESTRUCTURA VIAL EN LAS ZONAS URBANIZABLES O ZONAS DE EXPANSIÓN Y SE COMPLEMENTAN Y ESTABLECEN LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE UN DESARROLLO URBANO Y RURAL INTEGRAL, ORDENADO Y EQUITATIVO DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN Y CONSERVACIÓN EN EL MUNICIPIO.”

ARTICULO 32. El artículo 62 del Acuerdo 033 de 2000, quedará así:
“ARTICULO 62. DELIMITACIÓN ÁREAS DE PLANIFICACIÓN URBANA. Mapa No. F-4.

Se entiende por Áreas de Planificación Urbana –APU- a la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según su morfología urbanística, características de uso y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa No.4.

La fragmentación del Área Urbana y la desarticulación existente hace necesario considerar Áreas de Planificación Urbana (APU), este sistema nos ayuda a aplicar una norma independiente a las necesidades y realidades de las diferentes zonas, de modo que con un sistema fragmentario podamos entender el todo y tomar decisiones de ordenamiento más lógicas para el territorio, estas áreas son:

1. APU 1 Barrio el Centro
2. APU 2 Barrio las Acacias y Villa María
3. APU 3 Barrios Sixto López y Barranquillita
4. APU 4 Barrios San Cayetano, Alfonso López y Betania
5. APU 5 Barrios San Rafael y Bello Horizonte
6. APU 6 Barrios Cayunda, Cayunda Alto
- 7. APU 7 Barrios Alto de la Iguanas y Murillo Toro**
8. APU 8 Barrios La Lorena, Acemito, El recreo, Colmena, algarrobos y el Jordán
9. APU 9 Barrios San Jorge, Buenos Aires, el Porvenir, Villa de la Terrazas, Jardín
10. APU 10 Arenal del Río y Zona de Expansión
11. APU 11 Barrios San Juanito, El Topacio, Puerto Leticia y el Mirador
12. APU 12 Barrios Carlos Lleras, La Concepción, Bugambiles
13. APU 13 Barrios San Antonio, Área sur de suelo urbano y Camino Nacional
14. APU 14 Barrios El Paraíso y Obrero
15. APU 15 Barrio Fernando Salazar
16. APU 16 Vía Guaduas Sasaima.
17. APU 17 Bagazal- El Puente (...)

7)ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANA 7 ALTO DE LAS IGUANAS – MURILLO

Esta área de planeamiento es residencial y hace referencia a los barrios de ALTODE LAS IGUANAS – MURILLO. Esta área está delimitada en el mapa No.F-5

USO PRINCIPAL: Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar

USOS COMPATIBLES: Institucional grupo 1,2, comercial grupo 1, industrial grupo 1

USOS CONDICIONADOS: Comercial grupo 2, Institucional grupo 3.

USOS PROHIBIDOS. Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.

NORMAS ESPECÍFICAS

Lote mínimo. Unifamiliar 72m², Bifamiliar 100 m², Multifamiliar 250 m².

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes 6 m para Unifamiliar y

Bifamiliar, Multifamiliar 10 m.

Número de pisos: La altura máxima permitida para las construcciones residenciales Unifamiliar y bifamiliar será de dos (2) pisos, con opción de altillo y multifamiliar 4 pisos.

Para vivienda individual en lotes menores de 200m², no se permitirá alturas más de 2 pisos. Para uso comercial en predios mayores de 2000 metros cuadrados se permitirá mayor altura, cumpliendo con requerimientos de parqueos y sistemas de elevadores.

Aislamientos:

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos Voladizos Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes, del segundo piso en adelante se permitirán voladizo máximo de 0.20 mts. Para efectos de diseño arquitectónico.

Retrocesos: El retroceso debe ser el del inmueble que posea el retroceso más amplio de la calle donde se va a edificar, si no existe retroceso este deberá ser de 1.5 metros,

Áreas de cesión Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

Consideraciones especiales: Esta área de planeamiento posee espacios libres y centros de manzanas utilizables, en cuanto a accesibilidad en el Barrio murillo se debe elaborar un tratamiento especial para proyectar una integración de la malla vial, para que sean afectados los predios necesarios y así integrar este barrio con la continuidad vial que posee la APU 1. Toda nueva vía también debe tener coherencia con las de la APU 5 y 6 para armonizar esa zona.

ARTICULO 38F. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por las normas."

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6542	EscrituraDePropiedad	25/07/2014	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
156-1387	28/02/2023	25875010100030010000	LOTE - CONSTRUCCION

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con amplio espacio para parqueo de vehículos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Malo
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Malo
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Malo
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de medio y bajo impacto.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1993	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Se estima una edad aparente de 30 años, de acuerdo a lo observado en visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	7
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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	Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo en pintura, carraplast y madera, machimbre, puertas metálicas y en madera, ventanería en hierro.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CR 9 #3-65 | Alto de las iguanas | Villeta | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.009281
GEOGRAFICAS : 5° 0' 33.411''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.47278
GEOGRAFICAS : 74° 28' 22.008''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Alto de las iguanas	\$650,000,000	.95	\$617,500,000	313 4400804	350	250	\$1,400,000	\$350,000,000
2	Buenos aires	\$620,000,000	.95	\$589,000,000	311 2143727	749	0	\$0	\$0
3	Alto de las iguanas	\$1,200,000,000	.95	\$1,140,000,000	3175009232	1200	220	\$900,000	\$198,000,000
Del inmueble						1428			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$267,500,000	\$764,286	1.0	1.0	1.00	\$764,286
2	\$589,000,000	\$786,382	1.0	1.0	1.00	\$786,382
3	\$942,000,000	\$785,000	1.0	1.0	1.00	\$785,000
					PROMEDIO	\$778,555.85
					DESV. STANDAR	\$12,377.60
					COEF. VARIACION	1.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$780,000.00	AREA	1428	TOTAL	\$1,113,840,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,113,840,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10698_2archivopdflinks.html

1.-<https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1146537627-vendo-casa-para-proyecto-en-villeta--JM>

2.-<https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-904928461-venta-de-lote-villeta-buenos-aires--JM>

3.-<http://profesionaleseninmuebles.com/lote-terreno-venta-villeta/5661055?shared=whatsapp>

REPOSICION

AREA PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	444
Area construida vendible	444
Valor M2 construido	\$1,911,051
Valor reposición M2	\$848,506,644
Valor reposición presupuesto M2	\$1,911,051
Fuente	LA LONJA ELKIN RUIZ
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,911,051
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,259,956
Valor adoptado depreciado	\$1,259,956
Valor total	\$559,420,464

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Cocina



Escalera



FOTOS General

Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Patio Interior



Patio Interior



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

piso 2



piso 1 - salón



piso 1 - salón



piso 1 - computacion



piso 2



piso 1 - baños



piso 1 - baño privado



piso 2 - zona de juegos



FOTOS General

piso 1 - salón



piso 1 - salón



piso 1 - salón



piso 2 - salón



piso 1 - salón



piso 1 - baños



piso 1 - salón



piso 2 - salón



FOTOS General

piso 1 - salón



piso 1 - baños



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_758473



PIN de Validación: acd80aac



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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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

acd80aac

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 siete (07) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

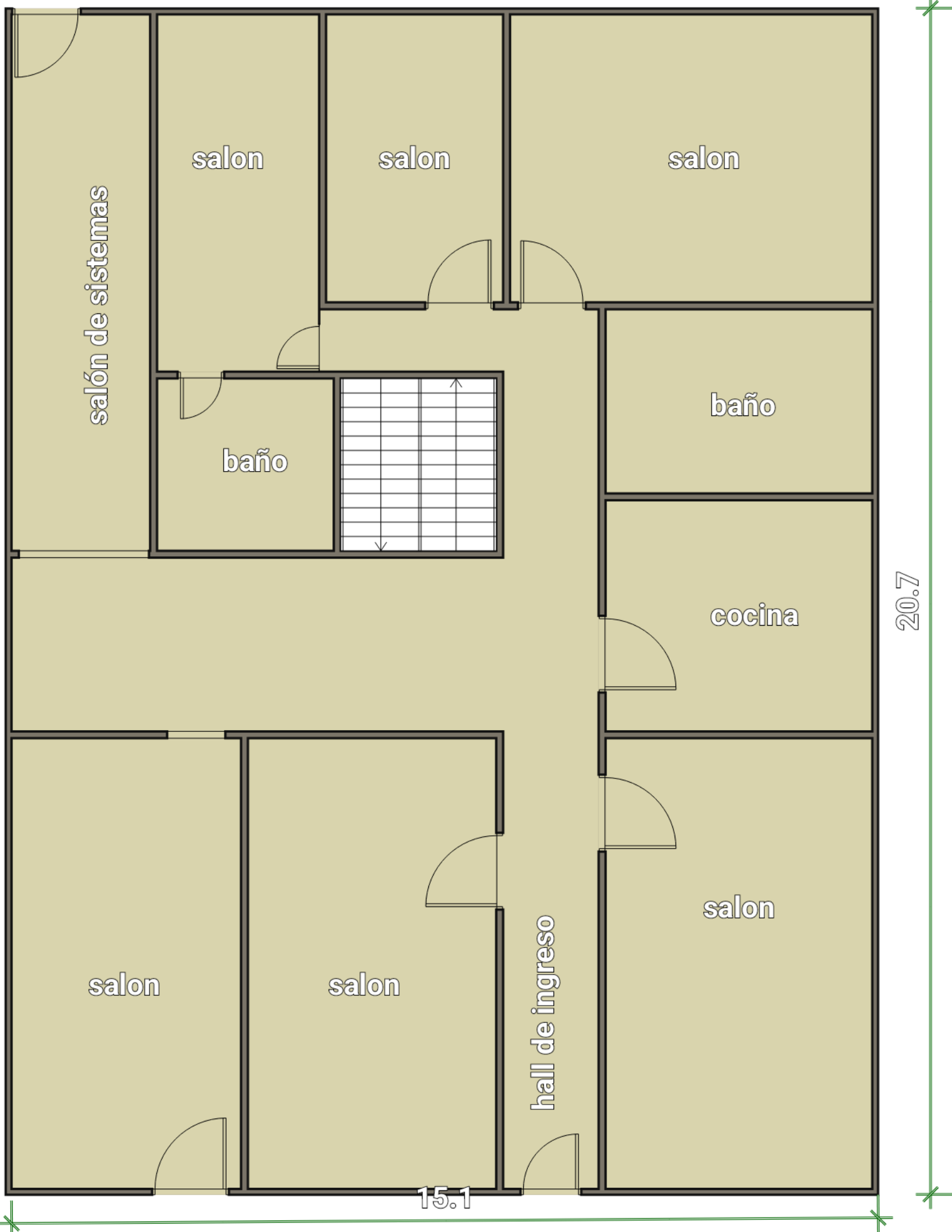
Firma: _____

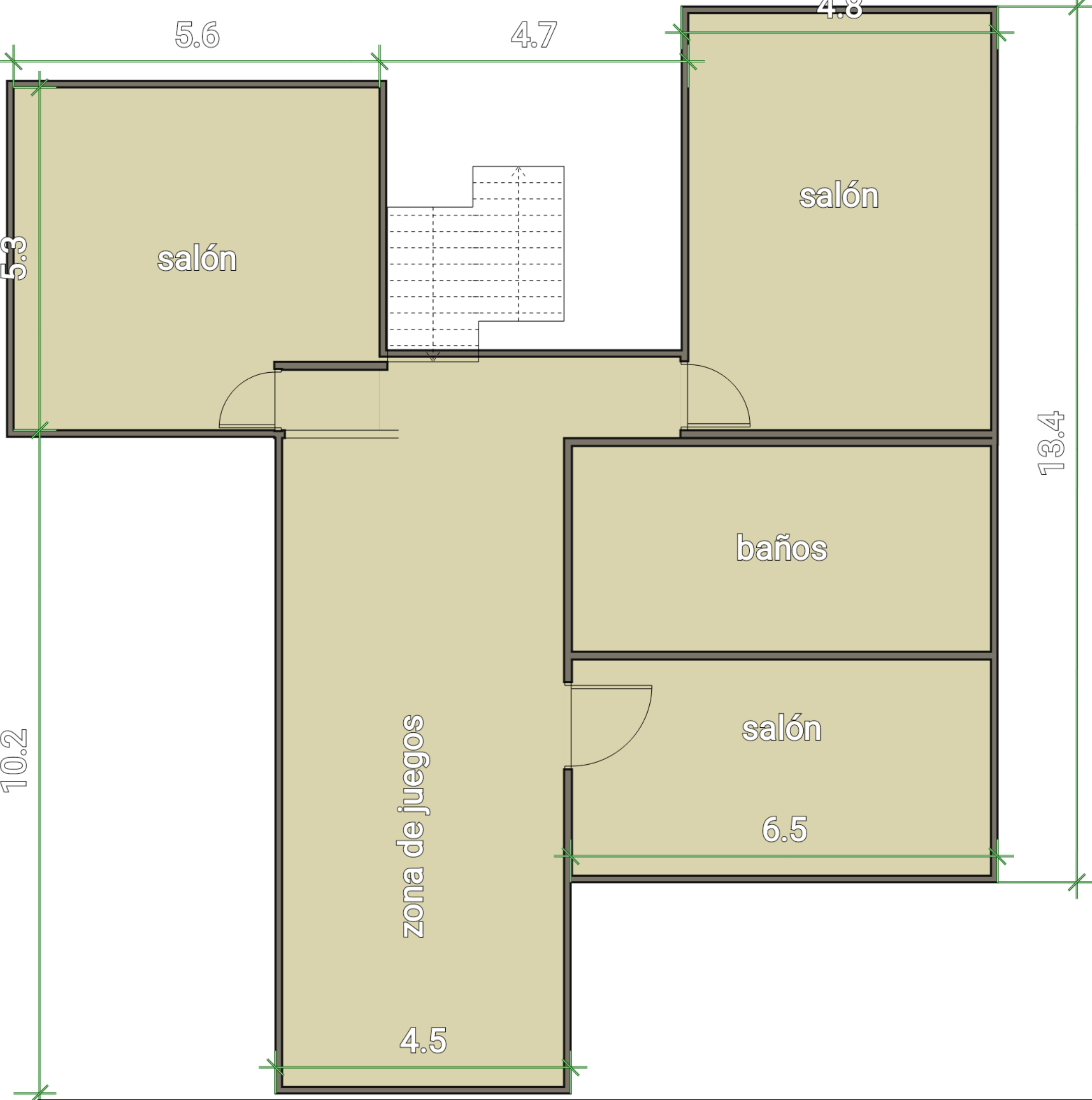


PIN de Validación: acd80aac



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal







OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228717372926656

Nro Matrícula: 156-1387

Pagina 1 TURNO: 2023-13113

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:22:53 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: 156 - FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: VILLETEA VEREDA: VILLETEA

FECHA APERTURA: 02-02-1977 RADICACIÓN: 77-00427 CON: DOCUMENTO DE: 02-02-1977

CODIGO CATASTRAL: 258750101000000030010000000000 COD CATASTRAL ANT: 25875010100030010000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE EN EXTENSION DE CATORCE (14) METROS, CUARENTA (40) CENTIMETROS CON LA CARRERA NOVENA (9.) POR UN COSTADO EN EXTENSION APROXIMADA DE NOVENTA Y UN (91) METROS, CON SESENTA (60) CENTIMETROS, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL DOCTOR CARLOS M. PEREZ, POR LA PARTE DE ATRAS EN EXTENSION DE CATORCE (14) METROS CUARENTA (40) CENTIMETROS, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL DOCTOR PARMENIO CARDENAS, CERCA DE ALAMBRE DE POR MEDIO, POR EL OTRO COSTADO EN EXTENSION DE NOVENTA Y UN (91) METROS SESENTA (60) CENTIMETROS, CON PROPIEDAD QUE SON O FUERON DE PEDRO SCIOVILLE Y DE MAX GRILLO, PAREDES DE POR MEDIO DE CONFORMIDAD CON EL PROYECTO DE PARTICION ACEPTADA POR LAS PARTES.- LINDEROS ACTUALES SEGUN ESCRITURA #677 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.981 NOTARIA DE VILLETEA POR EL NORTE EN EXTENSION DE CATORCE (14) METROS CON CUARENTA (40) CENTIMETROS, CON LA CARRERA NOVENA (9.) Y QUE ES EL FRENTE POR EL SUR, EN EXTENSION DE CATORCE (14) METROS CON CATORCE (14) CENTIMETROS CON HEREDEROS DEL DOCTOR PARMENIO CARDENAS, POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE NOVENTA Y UN METROS CON SESENTA CENTIMETROS, CON PROPIEDAD DE TUTO ARDILA Y OTROS, POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE NOVENTA Y UN (91) METROS, CON SESENTA (60) CENTIMETROS, CON PROPIEDAD DE SUCESORES DE CARLOS M. PEREZ.-- == EXTENSION ACTUAL DE 1.428 M2 LINDEROS AL NORTE: 01-01-0003-0019-901,01-01-0003-0056/0057/0058/0059/0060/0061 0062/0063/0064/0065/901,01-01-0003-0066/0067/0068/902,01-01-0003-0038-000; ORIENTE: CARRERA 9; SUR: 01-01-0003-0011/0070/0071/0072-000; OCCIDENTE: 01-01-0003-0128-801, 01-01-0003-0014-000 DE ACUERDO AL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL IGAC NO. 00481167 DEL 22-11-2012 VEASE EN AL ESCRITURA NO. 1063 DEL 04-12-2012 NOTARIA UNIAIC DE LA VILLETEA ===

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 9. 3-65

1) CARRERA 9. 3-61 VILLA LUCIA Y

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-1943 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 253 del 28-09-1943 NOTARIA de VILLETEA

VALOR ACTO: \$6,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228717372926656

Nro Matrícula: 156-1387

Pagina 2 TURNO: 2023-13113

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:22:53 AM

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

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

DE: MONTENEGRO GEORGINA

DE: MORALES JULIO

A: MARTINEZ GALVIS CARLOS JOSE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-05-1960 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 24-10-1945 JUZ 1. C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUC.

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

DE: MARTINEZ GALVIS CARLOS JOSE

A: NAVARRETE VDA. DE MARTINEZ MARIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-06-1960 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1614 del 18-05-1960 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$39,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: NAVARRETE VDA. DE MARTINEZ MARIA

A: LOPEZ ISAZA ARCENIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-1967 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 20-09-1966 JUZ 14 C MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUC.

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

DE: LOPEZ ISAZA ARCENIO

A: GRISALES DE LOPEZ GRACIELA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-07-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1257 del 28-04-1967 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$39,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: GRISALES DE LOPEZ GRACIELA

A: LOPEZ ISAZA HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-02-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 7443 del 22-12-1976 NOTARIA 7. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$77,408.51

ESPECIFICACION: : 610 VENTA DERECHOS Y ACCIONES (FALSA TRADICION)

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

DE: LOPEZ PARDO HERNANDO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228717372926656

Nro Matrícula: 156-1387

Pagina 3 TURNO: 2023-13113

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:22:53 AM

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

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

A: LOPEZ PARDO ALVARO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-01-1978 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 13-07-1977 JUZ 5. C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$143,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUC.

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

DE: LOPEZ ISAZA HERNANDO

DE: PARDO DE LOPEZ TERESA

A: LOPEZ PARDO ALVARO

X

A: LOPEZ PARDO HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-04-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1119 del 01-04-1978 NOTARIA 7. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION ANOT. 06

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

DE: LOPEZ PARDO HERNANDO

A: LOPEZ PARDO ALVARO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-04-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 146 del 09-04-1978 NOTARIA de VILLETIA

VALOR ACTO: \$290,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: LOPEZ PARDO ALVARO

A: AGUILAR HERNANDEZ GONZALO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-07-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2143 del 22-08-1978 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AGUILAR HERNANDEZ GONZALO ENRIQUE

X

A: PURINA COLOMBIANA S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-05-1980 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1148 del 09-04-1980 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228717372926656

Nro Matrícula: 156-1387

Pagina 4 TURNO: 2023-13113

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:22:53 AM

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

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

DE: PURINA COLOMBIANA S.A.

A: AGUILAR HERNANDEZ GONZALO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 677 del 28-11-1981 NOTARIA de VILLET

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: AGUILAR HERNANDEZ GONZALO ENRIQUE

A: VALENCIA LOPETEGUI MARTHA IRENE

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-08-2014 Radicación: 2014-8010

Doc: ESCRITURA 1063 del 04-12-2012 NOTARIA UNICA de VILLET

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983)

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

A: VALENCIA LOPETEGUI MARTA IRENE

CC# 41693180 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-08-2014 Radicación: 2014-8010

Doc: ESCRITURA 1063 del 04-12-2012 NOTARIA UNICA de VILLET

VALOR ACTO: \$520,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA LOPETEGUI MARTA IRENE

CC# 41693180

A: CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.

NIT# 9005600891 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-08-2014 Radicación: 2014-8422

Doc: ESCRITURA 6542 del 25-07-2014 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.

NIT# 9005600891 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-08-2014 Radicación: 2014-8422

Doc: ESCRITURA 6542 del 25-07-2014 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,352,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.

NIT# 9005600891

A: LEASING COLOMBIA S.A. COMPAVIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

NIT# 8600592943 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228717372926656

Nro Matrícula: 156-1387

Pagina 5 TURNO: 2023-13113

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:22:53 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-420 Fecha: 01-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-238 Fecha: 03-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-13113

FECHA: 28-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANTIAGO LEMA CORTES



República de Colombia

Pag. No 1

Nº 6542



Aa005414161

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS (6542)

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO (25) DE JULIO DE DOS MIL CATORCE (2014)

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100038.

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN.

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 156-1387.

CÉDULA CATASTRAL No. 01-01-0003-0010-000.

UBICACIÓN DEL PREDIO: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN EN EL EXISTENTE UBICADO EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLETA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

URBANO: ☒ X ☐ RURAL

NOMBRE O DIRECCIÓN: CARRERA No. 3-65 DEL MUNICIPIO DE VILLETA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

No. Escritura	Día	Mes	Año	Notaría de Origen	Ciudad
6542	25	07	2014	38	Bogotá

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACIÓN PESOS

(0911) DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO \$10.000.000,00.

(0125) COMPRAVENTA \$1.352.500.000,00

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) ☒

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

OTORGANTE Y VENDEDORA:

CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.

NIT: 900.560.089-1.

COMPRADORA:

LEASING BANCOLOMBIA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, (con NIT.) 860.059.294-3.

TENEDOR(A) DEL INMUEBLE:

RODRIGO ROMERO ACUNA, identificado con la cédula de ciudadanía número



id

Bancolombia

Grupo

Radicalizado No. 241600071603

Fecha: 2016/06/17 5:01 PM



01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

01-01-0003-0010-000

80.278.928 expedida en Villeta.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los ~~veinticinco~~(25) días del mes de ~~julio~~ de dos mil catorce (2014) ante mí **RODOLFO REY BERMUDEZ**

NOTARIO TREINTA Y OCHO (38 E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

PRIMER ACTO

DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO

Compareció: **RODRIGO ROMERO ACUÑA**, mayor de edad, con domicilio en Villeta, de paso por Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.278.928 expedida en Villeta, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.** identificada con Nit 900.560.089, constituida por documento privado No 00001 del 14 de Agosto de 2012 inscrita el 4 de Octubre de 2012 bajo el número 00021561 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se protocoliza con el presente instrumento, y quien manifestó:

PRIMERO. - Que mediante Escritura Pública número mil sesenta y tres (1063) del cuatro (4) de Diciembre de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaria Única de Villeta, la cual deberá aparecer registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria Número **156-1387** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, la sociedad **CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.**, adquirió la totalidad del inmueble por compraventa hecha a **MARTA IRENE VALENCIA LOPETEGUI**, sobre el derecho de dominio, propiedad y posesión plena sobre el siguiente bien inmueble:

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLETÁ - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, EN LA CARRERA 9 No. 3-65, con un área de terreno de mil cuatrocientos veintiocho metros cuadrados (1.428 M²), y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: 01-01-0003-0019-901, 01-01-0003-0056/0057/0058/0059/0060/0061/0062/0063/0064/0065/901, 01-01-0003-0066/0068/902, 01-01-0003-0038-000.

ORIENTE: CARRERA 9.

SUR: 01-01-003-0011/0070/0071/0072-000.

OCCIDENTE: 01-01-0003-0128-801, 01-01-0003-0014-000.



República de Colombia

Pag. No 3



A3005414861

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **156-1387** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

PARÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO. Que el compareciente **RODRIGO ROMERO ACUÑA**, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.**, en su calidad de propietaria del predio mencionado, manifiesta que en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **156-1387**, ubicado en la **CARRERA 9 No. 3-65** del Municipio de Villeta, desde hace aproximadamente **40 años** le construyeron una casa que consta de 2 habitaciones, 2 baños, 1 garaje y 1 patio.

TERCERO. Que la construcción levantada sobre el lote fue avaluada para dicha época por la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), MONEDA CORRIENTE.**

CUARTO. Que solicitan al señor registrador de instrumentos públicos de Facatativá, tomar nota de la declaración de construcción realizada sobre el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **156-1387.**

Presente(s)) **RODRIGO ROMERO ACUÑA**, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.**, y manifestó(aron): Que por estar en un todo de acuerdo con lo estipulado acepta(n) la presente escritura y la declaración de mejoras que por medio de ella se hace.

TERCER ACTO

COMPRAVENTA

COMPARECIERON: De una parte, **RODRIGO ROMERO ACUÑA**, mayor de edad, con domicilio en Villeta, de paso por Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.278.928 expedida en Villeta, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS RRR S.A.S.** identificada con Nit 900.560.089-1, constituida por documento privado No. 00001 del 14 de Agosto de 2012 inscrita el 4 de Octubre de 2012 bajo el número 00021561 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se protocoliza con el presente instrumento, y quien en adelante se denominara **LA VENDEDORA**, y de otra parte **SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA**, mayor de edad y vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.837.703, en



República de Colombia

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



CAU78750767

10101 CORPUBUC 500

01/04/2013

© Cadena S.A. 1000000000

calidad de representante legal de la **Sociedad VSM SERVICIOS JURÍDICOS S.A.**, quien en este acto obra en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderado de la misma conforme lo acredita con el poder conferido por medio de la Escritura Pública No. 1575 del 29 de mayo de 2012 de la Notaria 20 de Medellín que se anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura, quien en adelante se llamará **LA COMPRADORA**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se regirá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes: _____

A-) Que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiéndose por estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993. _____


B-) Que **LA VENDEDORA** convino con **RODRIGO ROMERO ACUÑA** la enajenación del inmueble que más adelante se menciona. Para la adquisición del referido inmueble, **RODRIGO ROMERO ACUÑA** realizó con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** una operación de **LEASING**, en la que se consignan las condiciones para que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** adquiera el inmueble, en cuanto a ubicación, precio, etc. Por lo anterior, **RODRIGO ROMERO ACUÑA** faculta expresamente a **LA VENDEDORA** para suscribir la presente escritura de compraventa, con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, en los siguientes términos y condiciones: _____

PRIMERO: Que **LA VENDEDORA** enajena en favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre los siguientes inmueble: _____

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLETÁ - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, EN LA CARRERA 9 No. 3




GESTIÓN VIRTUAL DE IMPUESTO DE REGISTRO

DATOS DE LA SOLICITUD					
FECHA DE RADICACIÓN:			NRO. RADICACIÓN		
FECHA DE LIQUIDACIÓN 15.08.2014			NRO. DE LIQUIDACIÓN 0000000101587352		
DATOS DE RESPONSABLES (R) Y DEL CONTRIBUYENTE (C)					
Responsable:			IDENTIFICACIÓN: NIT 9005600891		
CONSTRUTORA LAS RRR SAS SOCIEDA CONS					
Contribuyente:			IDENTIFICACIÓN: NIT 8600592943		
LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINA					
DATOS DEL DOCUMENTO					
Notaría:	Nº Escritura	Fecha otorgamiento:	Ciudad:	TOTAL:	
Notaria TREINTA Y OCHO B	6542	25.07.2014	VILLETA	13.642.000,00	
Tipo de documento:	Matrícula Inmobiliaria:		Días Mora:		
Escritura	156-1387		0		
DETALLE LIQUIDACIÓN					
COD	ACTO DOCUMENTAL	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	INTERÉS	TASA
0172	MEJORAS EN TERRENO PROPIO CON	10.000.000,00	100.000,00	0,00	17.000,00
0001	COMPRVENTA	1.352.500.000,00	13.525.000,00	0,00	0,00
0000	Ajuste múltiplo mil. (E.T.N-Art	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL A PAGAR:		13.625.000,00	0,00	17.000,00	13.642.000,00
SON: ** TRECE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS **					TOTAL: 13.642.000,00
* Para liquidaciones de Notarias de Bogotá, cancelar en las oficinas Bancolombia de cualquier municipio del país convenio 32673					FECHA LIMITE PARA PAGAR
* Para otros municipios cancelar en BanAgrario o Davivienda en el sitio de la Liquidación.					Fecha 22.09.2014
IMPORTANTE: Esta liquidación debidamente cancelada, debe ser presentada en la oficina de registro.					
				DOCUMENTO VALIDO PARA CONSULTA EN LA WEB - Resolución 1190 de 2010	
(415) 7709998009615 (8020) 000101587352 (3900) 000013642000 (96) 20140922				Esta liquidación Oficial del Impuestos, es susceptible de discusion en los terminos del ART 720 del E.T. (Recurso de Reconsideracion)	

CLIENTE



GESTIÓN VIRTUAL DE IMPUESTO DE REGISTRO

DATOS DE LA SOLICITUD					
FECHA DE RADICACIÓN			NRO. RADICACIÓN		
FECHA DE LIQUIDACIÓN 15.08.2014			NRO. DE LIQUIDACIÓN 0000000101587352		
DATOS DEL RESPONSABLE (R) Y DEL CONTRIBUYENTE (C)					
NOMBRE(R):			IDENTIFICACIÓN: NIT 9005600891		
CONSTRUTORA LAS RRR SAS SOCIEDA CONS					
NOMBRE(C):			IDENTIFICACIÓN: NIT 8600592943		
LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINA					
SON: ** TRECE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS **					TOTAL: 13.642.000,00
* Para liquidaciones de Notarias de Bogotá, cancelar en las oficinas Bancolombia de cualquier municipio del país convenio 32673.					FECHA LIMITE PARA PAGAR
* Para otros municipios cancelar en BanAgrario o Davivienda en el sitio de la Liquidación.					Fecha: 22.09.2014
IMPORTANTE: Esta liquidación debidamente cancelada, debe ser presentada en la oficina de registro.					
				DOCUMENTO VALIDO PARA CONSULTA EN LA WEB - Resolución 1190 de 2010	
(415) 7709998009615 (8020) 000101587352 (3900) 000013642000 (96) 20140922				Esta liquidación Oficial del Impuestos, es susceptible de discusion en los terminos del ART 720 del E.T. (Recurso de Reconsideracion)	

BANCO

SNR

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

OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

RECIBO DE CAJA No. 71150280

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

-OFICINA DE REGISTRO -

AREAS DE PLANIFICACIÓN URBANA

APU 7

B. MU

NTRO

B. B

PT 16

B. ALTO DE LAS IGUANAS

MAPA No.

F-5

FECHA:

DE:

AREAS DE PLANIFICACIÓN URBANA



APU_7 (Alto de la Iguanas y Murillo Toro)

ABRIL DE 2010

14



MAPA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

MAPA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS GENERALES



Tratamiento de Consolidación

MAPA No.

F6

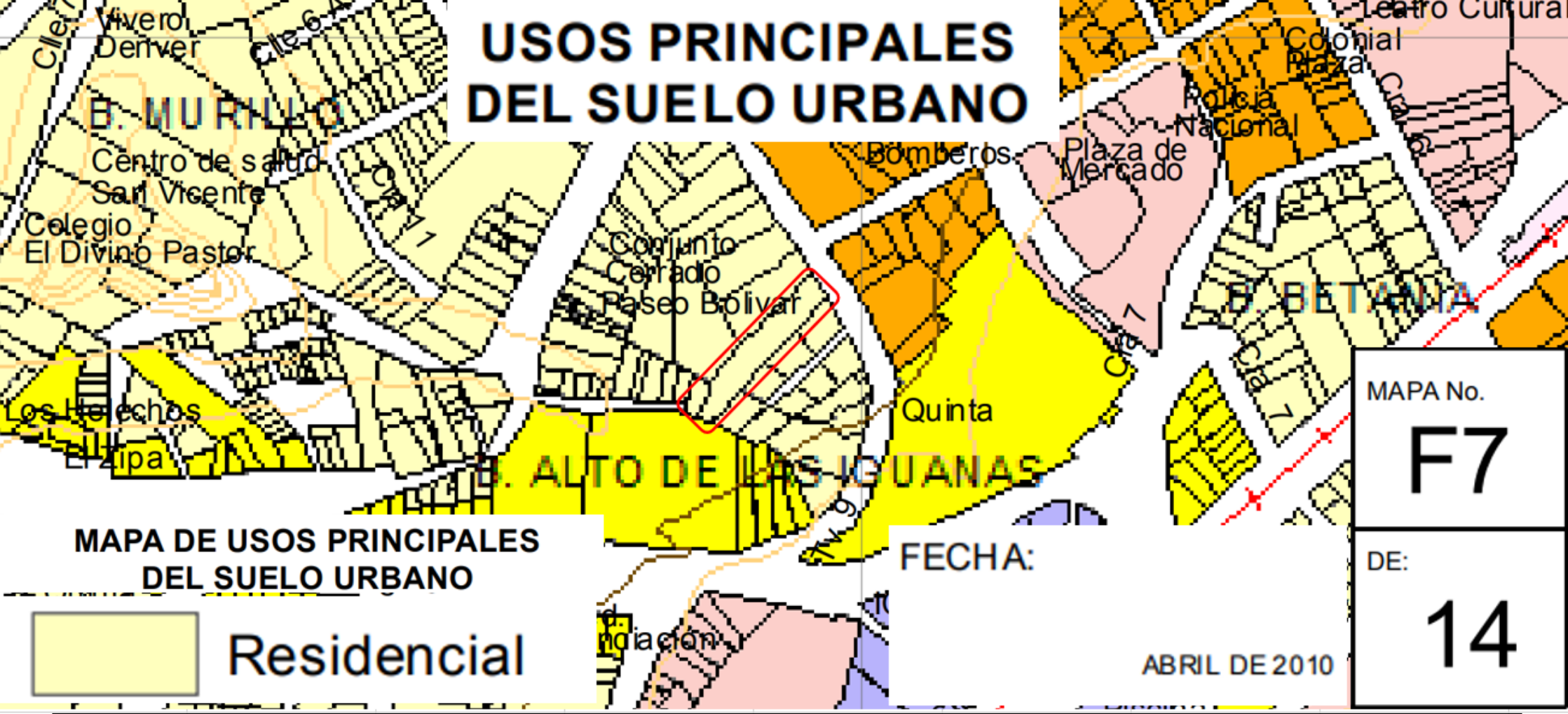
DE:

14

FECHA:

ABRIL DE 2010

USOS PRINCIPALES DEL SUELO URBANO



MAPA DE USOS PRINCIPALES
DEL SUELO URBANO

Residencial

FECHA:

ABRIL DE 2010

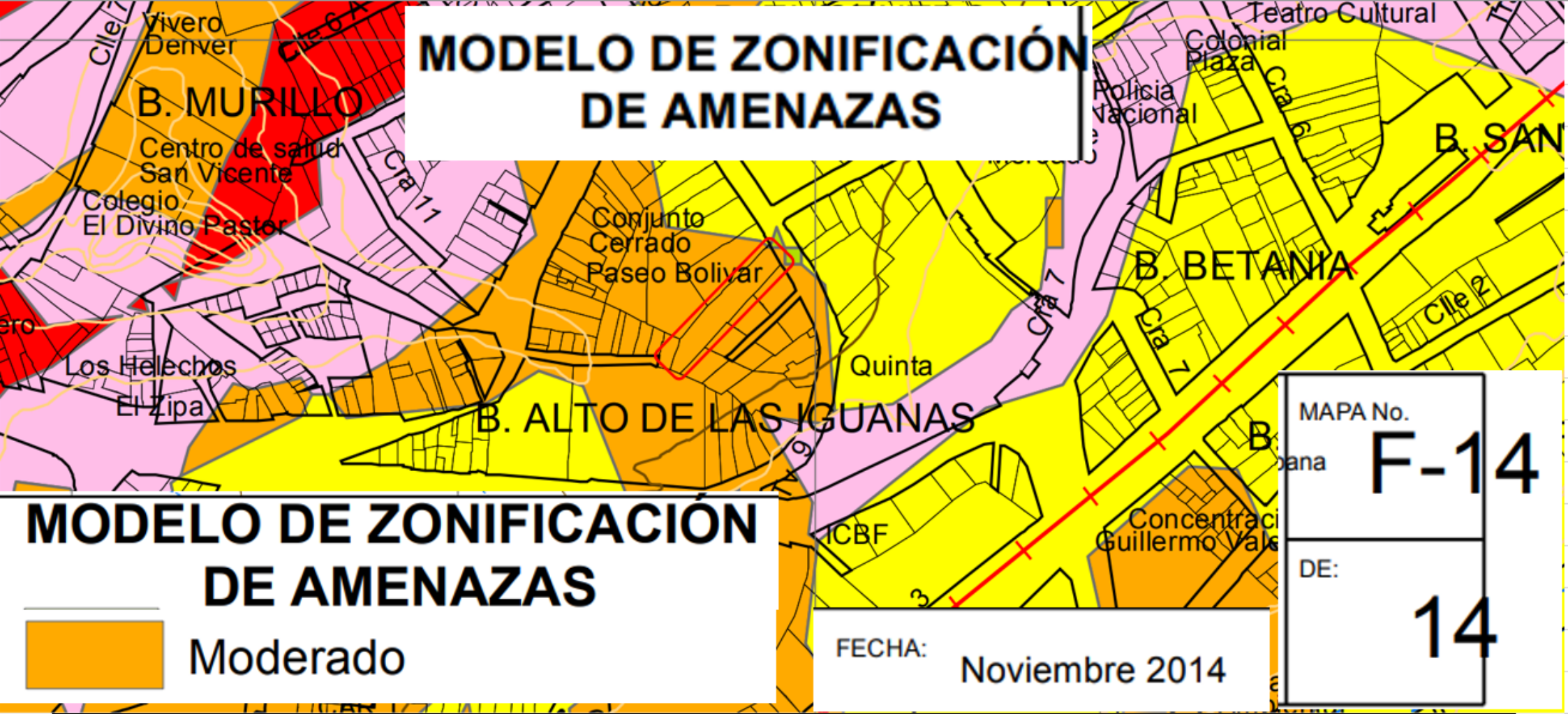
MAPA No.

F7


DE:

14

MODELO DE ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS



MODELO DE ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS

 Moderado

FECHA: Noviembre 2014

MAPA No.	F-14
DE:	14