



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agropecuario Rural



AVALUO: LRIND-52933782

Fecha del avalúo	18/03/2023	Fecha de visita	13/03/2023
Dirigido a	CAROL VIVIANA HERRERA NOVA		
Dirección	LOTE LA REFORMA		
Barrio	La Ladera		
Ciudad	Tausa		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO / LEAL RONDON JIMY		

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., 18/03/2023

Señor(es):

CAROL VIVIANA HERRERA NOVA

Avalúo solicitado por: CAROL VIVIANA HERRERA NOVA

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 **HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO / LEAL RONDON JIMY** ubicado en la LOTE LA REFORMA La Ladera, de la ciudad de Tausa.

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 \$517,471,248.00 pesos m/cte (Quinientos decisiere millones cuatrocientos setenta y un mil doscientos cuarenta y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	8	Ha	\$60,000,000.00	92.76%	\$480,000,000.00
Area Construida		149.55	M2	\$250,560.00	7.24%	\$37,471,248.00
TOTALES					100%	\$517,471,248.00

Valor en letras
Quinientos decisiete millones cuatrocientos setenta y un mil doscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	64,683,906	0	Valor del avalúo en UVR	1,555,726.20
Proporcional	480,006,330	37,464,918	Valor asegurable	37,464,918
% valor proporcional	92.76	7.24	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	<p>LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005, embargo, Anotación 004 embargo, Anotación 003, hipoteca DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDERO GLOBO DE TERRENO, UBICADO EN LA PARTIDA DE CUNDINAMARCA, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE OCHO HECTÁREAS (8HTS) CON TODAS SUS COSTUMBRES, USOS Y SERVIDUMBRES ALINDERADO: "POR LA CABECERA LINDA CON LOTE ADJUDICADO A MARCO ESTEBAN CASTILLO ZABALA, CAMINO DE POR MEDIO, POR OTRO COSTADO BAJANDO LINDA CON LOTE ADJUDICADO A EVANGELINA CASTILLO ZABALA, POR EL PIE LINDA CON TIERRAS DE SALUSTIANA ARÉVALO, Y POR EL ÚLTIMO COSTADO EN LÍNEA RECTA, LINDA PRIMERO CON TIERRAS DE MARTÍN CASTILLO, LUEGO CON TERRENOS DE CÁNDIDA VELÁZQUEZ Y POR EL ÚLTIMO CON EL PREDIO ADJUDICADO A TEODORO CASTILLO Y ENCIERRA.</p> <p>El predio cuenta con una área de 4.06 ha (equivalente a 243'600.000 millones de pesos) por legalizar y ser agregada en los documentos jurídicos, esto de acuerdo al plano de levantamiento topográfico suministrado por el propietario, en el cual da una área de 12.06 Ha, para un total de 761'071.248 millones de pesos. En el presente avalúo se liquidan el área jurídica de terreno registrada en certificado de tradición.</p>			

GENERAL					
Código	LRIND-52933782	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	CAROL VIVIANA HERRERA NOVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52933782	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CAROL VIVIANA HERRERA NOVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52933782	Teléfono	3164743244
Email	carolbherrera@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO / LEAL RONDON JIMY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7210395 / 11315906	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE LA REFORMA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Tausa	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	La Ladera	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la vereda, la ladera, lote la reforma taus. 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	Agropecuario	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Otro	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>8</td></tr><tr><td>AREA POR LEGALIZAR</td><td>HA</td><td>4.06</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	Ha	8	AREA POR LEGALIZAR	HA	4.06	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>12</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>392.581.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	Ha	12	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	392.581.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	Ha	8																					
AREA POR LEGALIZAR	HA	4.06																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	Ha	12																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	392.581.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	Ha	N/A	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>8</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	Ha	8						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	Ha	N/A																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	Ha	8																					
Forma Geometrica	Irregular	Frente																					
Fondo		Relación frente fondo																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Acuerdo 028 Diciembre 29 de 2000
Area Del Lote	8 Ha
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ondulada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Suelo de recuperación para la producción
Uso Prohibido Norma	Urbanizar
Tratamiento	Suelo de recuperación para la producción
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo 028 diciembre 29 de 2000. El predio cuenta con una área de 4.06 ha por legalizar y ser agregada en los documentos jurídicos, esto de acuerdo al plano de levantamiento topográfico suministrado por el propietario, en el cual da una área de 12.06 Ha. La presente nota no comprometa a Los Rosales, por el informe entregado, ya que se recibe de buena fe, de parte del solicitante del avalúo; en el presente avalúo se liquidan el área jurídica de terreno registrada en certificado de tradición.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3343	EscrituraDePropiedad	16/11/2016	61	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
172-1494	06/03/2023	0000000000004025300000000	LOTE

Observación	<p>LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005, embargo, Anotación 004 embargo, Anotación 003, hipoteca</p> <p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS GLOBO DE TERRENO, UBICADO EN LA PARTIDA DE CUNDINAMARCA, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE OCHO HECTARAS (8HTS) CON TODAS SUS COSTUMBRES, USOS Y SERVIDUMBRES ALINDERADO: "POR LA CABECERA LINDA CON LOTE ADJUDICADO A MARCO ESTEBAN CASTILLO ZABALA, CAMINO DE POR MEDIO, POR OTRO COSTADO BAJANDO LINDA CON LOTE ADJUDICADO A EVANGELINA CASTILLO ZABALA, POR EL PIE LINDA CON TIERRAS DE SALUSTIANA AREVALO, Y POR EL ULTIMO COSTADO EN LINEA RECTA, LINDA PRIMERO CON TIERRAS DE MARTIN CASTILLO, LUEGO CON TERRENOS DE CANDIDA VELASQUEZ Y POR EL ULTIMO CON EL PREDIO ADJUDICADO A TEODORO CASTILLO Y ENCIERRA</p>
-------------	--

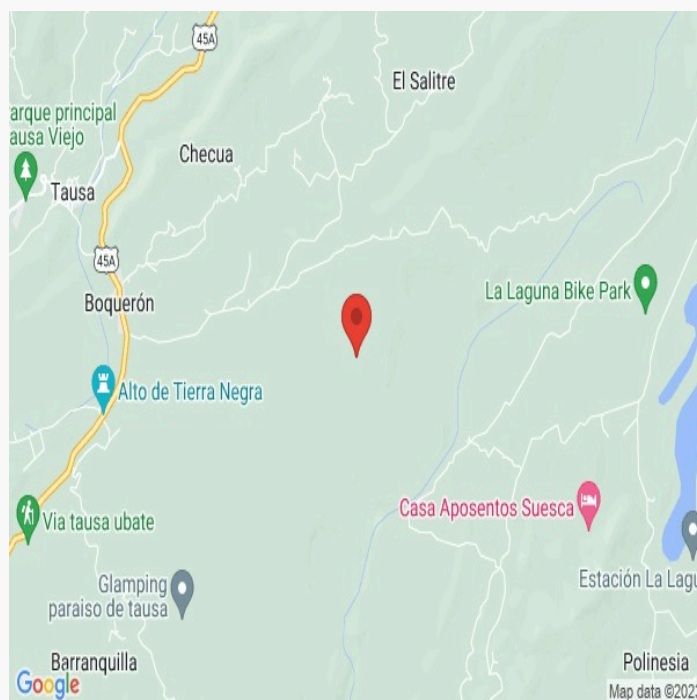
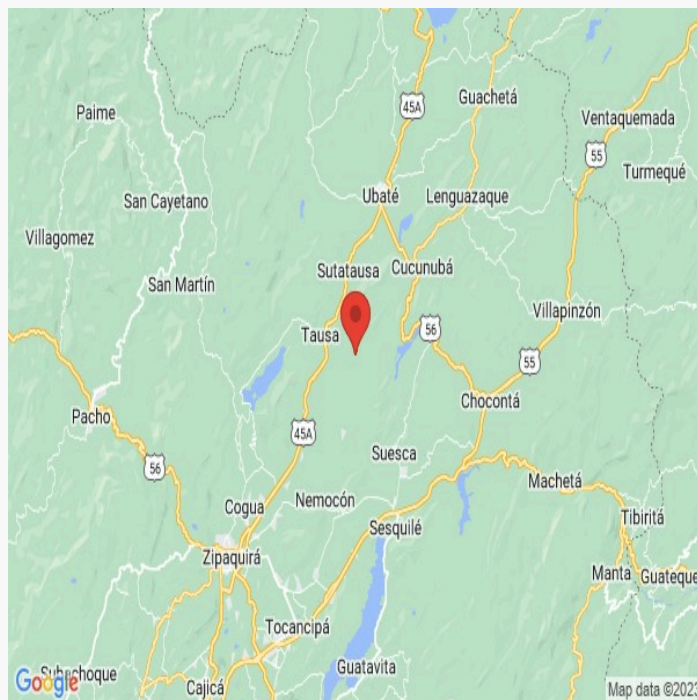
DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada

Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Vía destapada	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Inmueble ubicado en zona rural de Tausa, vía de acceso al inmueble destapada en regular estado de conservación.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE LA REFORMA | La Ladera | Tausa | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.179866

GEOGRAFICAS : 5° 10' 47.517''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.844457

GEOGRAFICAS : 73° 50' 40.0452''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Tausa- ladera grande	\$2,952,000,000	0.90	\$2,656,800,000	3232233366	37.76	170	\$970,000	\$164,900,000
2	suesca	\$700,000,000	0.90	\$630,000,000	3125250609	4.48	200	\$1,500,000	\$300,000,000
3	vereda el hatillo	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	316 467 2172	3.2	80	\$800,000	\$64,000,000
4	Satatausa	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	3204334361	1.35		\$0	\$0
Del inmueble						8			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,491,900,000	\$65,993,114	1.0	1.0	1.00	\$65,993,114
2	\$330,000,000	\$73,660,714	1.0	0.80	0.80	\$58,928,571
3	\$221,000,000	\$69,062,500	0.90	0.90	0.81	\$55,940,625
4	\$103,500,000	\$76,666,667	0.90	0.90	0.81	\$62,100,000
					PROMEDIO	\$60,740,577.71
					DESV. STANDAR	\$4,311,228.89
					COEF. VARIACION	7.10%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$60,000,000.00	AREA	8	TOTAL	\$480,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$480,000,000.00					

Observaciones:

Se afecta el mercado 2 y 3 por la mejor ubicación del predio con respecto al avaluado.

Enlaces:

1 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-taus-vereda-ladera-grande-2-habitaciones-1-banos/342-12280>

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/suesca-vista-a-laguna-finca/otros-municipios/7325516>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/suesca/cundinamarca/7839019>

4 - <https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-terreno-con-vista-en-sutatausa-53830332-cf05-3358-8d79-ee61a20b/214>

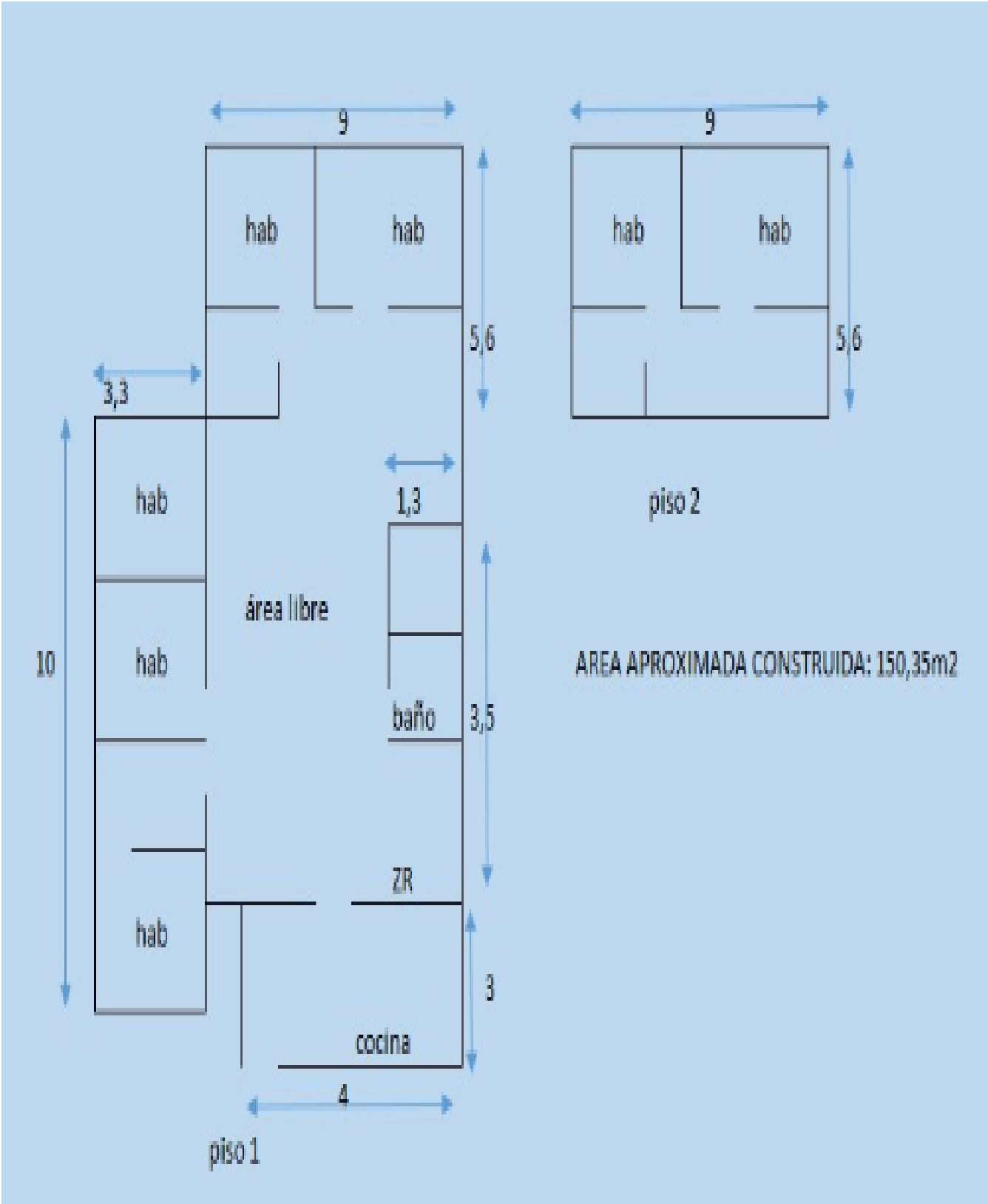
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	149.55
Area construida vendible	149.55
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$179,460,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	4
Vida útil	100
VetusTez	67
Edad en % de vida útil	67 %
Fito y corvin %	79.12 %
Valor reposición depreciado	\$250,560
Valor adoptado depreciado	\$250,560
Valor total	\$37,471,248

PLANO DE DISTRIBUCIÓN


Plano



.OTROS ANEXOS.

USO DE SUELO

☐ Persona Natural
☐ Persona Jurídica
 ☐ Pública
 ☐ Privada


 República de Colombia
 Tausa - Cundinamarca
 NIT. 899999481-9

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN DE MUNICIPIO DE TAUSA
 CUNDINAMARCA

HACE CONSTAR:

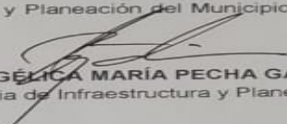
Que el predio identificado con la cedula catastral 000000040253000 según la clasificación de usos del suelo establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (Acuerdo 028 de diciembre 29 de 2000) aparece clasificado como SUELO DE RECUPERACIÓN PARA LA PRODUCCIÓN (art. 60- Numeral 2.), que a continuación se transcribe:

ARTICULO 60°: SUELOS PARA LA RECUPERACIÓN: Pertenecen a esta denominación los suelos susceptibles de erosión hídrica, eólica, por mecanización o laboreo de los mismos y por aplicación de fertilizantes, pesticidas y herbicidas, bosques en peligro de extinción, especies endémicas (exclusivas de la zona). Son también aquellas áreas que tienen restringidas sus posibilidades de urbanización por ser zonas con características de riesgo o de factores ambientales específicos.

Son los suelos con alto grado de erosión, salinización y sodicidad, aquellos que sufran de inundaciones crecientes como producto de la actividad antropógena, suelos y cuerpos de agua que presentan toxicidades comprobadas y procesos de contaminación por manejo inadecuado de agroquímicos, residuos industriales o domésticos; aquellos afectados por heladas, vendavales, avalanchas y derrumbes, zonas boscosas con ecosistemas altamente degradados en su flora, fauna y suelo. Se clasifican en dos grupos: suelos de recuperación para la preservación y suelos de recuperación para la producción.

Numeral 2: Suelos de recuperación para la producción: Suelos que se deben restablecer a sus condiciones naturales que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona mediante incorporación de materia orgánica, tratamientos con abonos verdes, utilización de riego, empleo de labranza mínima y demás prácticas conservacionistas y de recuperación que se puedan implementar. En Tausa, estas áreas se encuentran ubicadas en todo el territorio municipal haciendo énfasis en el área severamente degradada en las veredas Laderagrande, Rasgatá Bajo y Pajarito y con excepción de las áreas destinados para protección y preservación.

Dada: la secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Tausa, hoy 22 de Febrero de 2018.


ARQ. ANGÉLICA MARÍA PECHA GARZÓN
 Secretaria de Infraestructura y Planeación

Proyecto: Carretera Chapina G.
 Revisó y aprobó: Angélica María Pecha G.

Unidos Lograremos Más!!!
 Casa Municipal: Cra 3 # 3-21 - Corredor (091) 8583051 - 8583058 - Fax (091) 8583015
 email: alcaldia@tausa-cundinamarca.gov.co - contactenos@tausa-cundinamarca.gov.co

plano ad

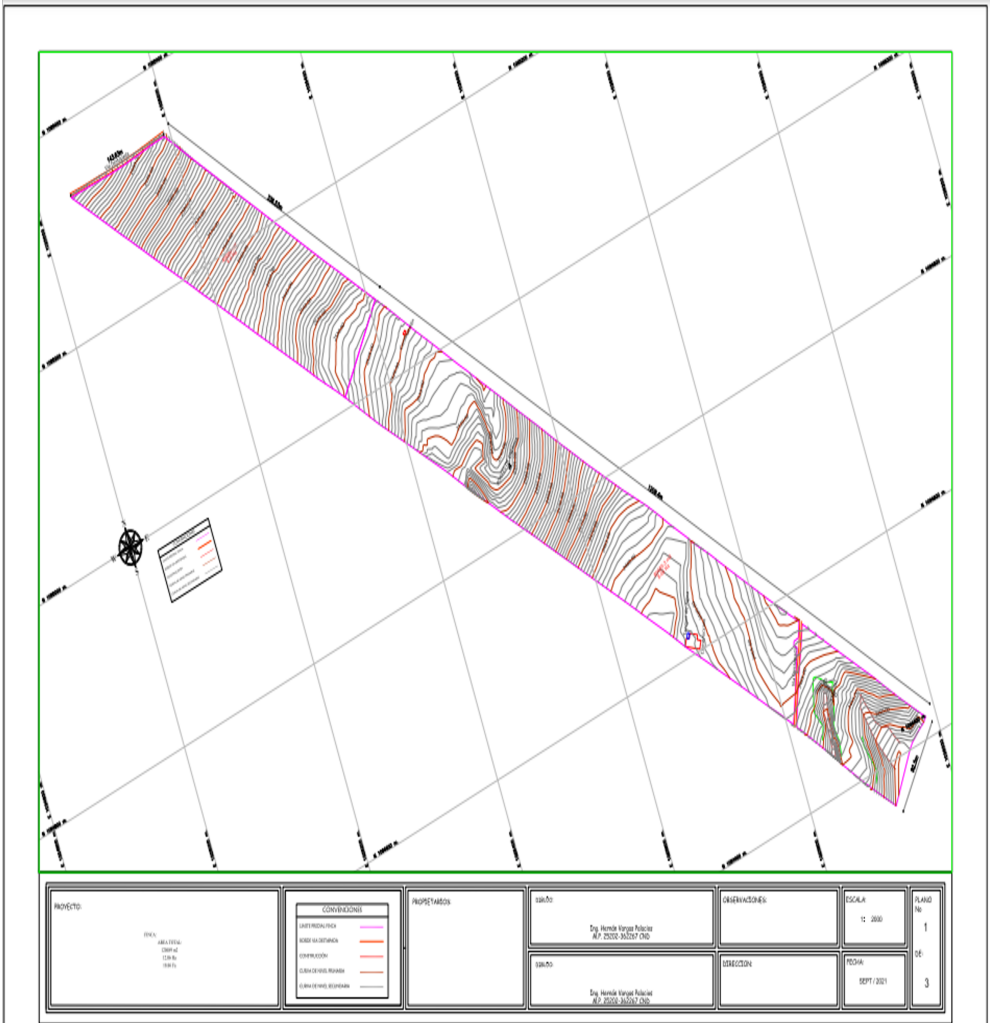
FINCA:

AREA TOTAL:

120689 m2

12.06 Ha

18.86 Fa



PROYECTO:	CONVENCIONES	PROPIETARIOS:	DIBUJO:
FINCA:	LIMITE PREDIAL FINCA		Ing. Hernán Vargas Palacios
AREA TOTAL:	BORDE VIA DESTAPADA		M.P. 25202-362267 CND
120689 m2	CONSTRUCCION		
12.06 Ha	CURVA DE NIVEL PRIMARIA		
18.86 Fa	CURVA DE NIVEL SECUNDARIA		

DIBUJO:
Ing. Hernán Vargas Palacios
M.P. 25202-362267 CND

FOTOS 6

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 6

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 6

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 6

Vista del lote



Vista del lote



pozo



pozo



Fachada



fachada



fachada



patio



FOTOS 6

casa internamente



habitacion



habitacion



fachada interior



habitacion



habitacion



habitacion



habitacion



FOTOS 6

cocina



zona de ropas



baño



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND-52933782



PIN de Validación: adbb0a17



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 avaluador 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: adbb0a17



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: adbb0a17



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 INSCRIPCION 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	08 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: adbb0a17



PIN DE VALIDACIÓN

adbb0a17

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230306491273341211

Nro Matrícula: 172-1494

Pagina 1 TURNO: 2023-8604

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 08:00:10 PM

**"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: 172 - UBATE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TAUSA VEREDA: LADERA GRANDE

FECHA APERTURA: 25-04-1977 RADICACIÓN: 77-00796 CON: ESCRITURA DE: 25-04-1977

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO, UBICADO EN LA PARTIDA DE CUNDINAMARCA, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE OCHO HECTARAS (8HTS) CON TODAS SUS COSTUMBRES, USOS Y SERVIDUMBRES ALINDERADO: "POR LA CABECERA LINDA CON LOTE ADJUDICADO A MARCO ESTEBAN CASTILLO ZABALA, CAMINO DE POR MEDIO, POR OTRO COSTADO BAJANDO LINDA CON LOTE ADJUDICADO A EVANGELINA CASTILLO ZABALA, POR EL PIE LINDA CON TIERRAS DE SALUSTIANA AREVALO, Y POR EL ULTIMO COSTADO EN LINEA RECTA, LINDA PRIMERO CON TIERRAS DE MARTIN CASTILLO, LUEGO CON TERRENOS DE CANDIDA VELASQUEZ Y POR EL ULTIMO CON EL PREDIO ADJUDICADO A TEODORO CASTILLO Y ENCIERRA".-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. CENON CASTILLO TORRES, ADQUIRIO POR COMPRA A PABLO AECENIO Y PABLO LFONSO BELLO GOMEZ POR MEDIO DE LA ESCRITURA #441 DE 31-10-56, NOTARIA 1. DE UBATE, REGISTRADA EL 13-12-56 AL LIBRO 1. TOMO 5. PAGINA 261 #1507.2. CENON CASTILLO TORRES Y ROGELIO RIVERA, ADQUIRIO POR COMPRA A PABLO ALFONSO BELLO GOMEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #114 DE 07-03-57 NOTARIA 1. DE UBATE, REGISTRADA EL 13-05-57 AL FOLIO DE MATRICULA 172-001494.3. CENON CASTILLO TORRES Y ROGELIO RIVERA, ADQUIRIERON POR PARTICION, SEGUN ESCRITURA #264 DE 07-09-62, NOTARIA 2. DE UBATE, REGISTRADA EL 18-10-62 EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAGINA 414 #516, FUE ADJUDICADO ESTE PREDIO A CENON CASTILLO TORRES.4. CENON CASTILLO TORRES, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ANTONIO BELLO RODRIGUEZ, POR ESCRITURA #280 DE 15-05-53, NOTARIA 2. DE UBATE, REGISTRADA EL 03-07-53 AL LIBRO PRIMERO TOMO 4. PAGINA 370 #518 MATRICULA 172-001494.5. CENON CASTILLO, ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN DE LA CRUZ BELLO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #437 DE 06-08-49 NOTARIA 2. DE UBATE, REGISTRADA EL 26-08-49 LIBRO 1. TOMO 2. PAGINA 391 #1421, MATRICULA TOMO 3. PAGINA 192 #792 POR \$2.500.006. CENON CASTILLO, ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA ROSA HERNANDEZ DE BELLO, MANUEL DE JESUS BELLO, ROSA ELISA, BLANCA CECILIA Y ESTHER LEONOR BELLO HERNANDEZ POR MEDIO DE LA ESCRITURA #911 DE 15-09-61, NOTARIA UNICA DE SIMIJACA, REGISTRADA EL 07-12-62 EN EL LIBRO 1. TOMO 7. PAGINA 259 #3601 COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES MATRICULA TOMO 4. PAGINA 134 #1034 POR \$15.000.007. LUIS ANTONIO BELLO, ADQUIRIO POR COMPRA A GERTRUDIS, JUAN DE LA CRUZ, LUIS ANTONIO BELLO Y OTROS, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #496 DE 12-11-32 NOTARIA 1. DE UBATE, REGISTRADA EL 02-12-32 EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAGINA 345 #574, MATRICULA TOMO 4. PAGINA 134 #1034 VALOR DEL ACTO \$500.008. CENON CASTILLO, ADQUIRIO POR COMPRA A ARGEMIRO TORRES, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #32 DE 20-01-50, NOTARIA 1. DE UBATE, REGISTRADA EL 07-03-50 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. PAGINA 40 #95 VALOR DEL ACTO \$3.000.00

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE LA REFORMA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230306491273341211

Nro Matrícula: 172-1494

Pagina 2 TURNO: 2023-8604

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 08:00:10 PM

**"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 001 Fecha: 25-04-1977 Radicación: SN

Doc: SUCESION SN del 22-09-1976 JUZG.CIV,CTO de UBATE

VALOR ACTO: \$15,300

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION (NATURALEZA Y N. JUICIO SUCESION)

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

DE: CASTILLO TORRES CENON

A: CASTILLO DE FERNANDEZ CLEMENTINA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2016 Radicación: 2016-5322

Doc: ESCRITURA 3343 del 16-11-2016 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTILLO DE FERNANDEZ CLEMENTINA

CC# 41483435

A: HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO

CC# 7210395 X

A: LEAL RONDON JIMY

CC# 11315906 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-11-2016 Radicación: 2016-5322

Doc: ESCRITURA 3343 del 16-11-2016 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO

CC# 7210395 X

DE: LEAL RONDON JIMY

CC# 11315906 X

A: GUERRERO CASTILLO JAIME

CC# 19148612

A: URIBE GOMEZ PEDRO JOSE

CC# 4308998

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-04-2019 Radicación: 2019-1959

Doc: OFICIO 1652 del 22-04-2019 JUZGADO 037 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO HIPOTECARIO NO.

110014003037 2019-00145

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

DE: URIBE GOMEZ PEDRO JOSE

CC# 4308998

A: HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO

CC# 7210395 X

A: LEAL RONDON JIMY

CC# 11315906 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-763

Doc: OFICIO 217 del 18-02-2020 JUZGADO CIVIL DE CIRCUITO de UBATE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (EFECTIVIDAD DE GARANTIA REAL).



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

Certificado generado con el Pin No: 230306491273341211

Nro Matrícula: 172-1494

Pagina 3 TURNO: 2023-8604

Impreso el 6 de Marzo de 2023 a las 08:00:10 PM

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

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

SE REGISTRA Y CONCURRE CON EL EMBARGO REGISTRADO, POR DESPRENDERSE AMBOS DE LA MISMA GARANTIA HIPOTECARIA.

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

DE: RODRIGUEZ MEDINA INGRID MARCELA

CC# 51987677

A: HERRERA BOLIVAR JOSE BERNARDO

CC# 7210395 X

A: LEAL RONDON JIMY

CC# 11315906 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2019-281

Fecha: 26-07-2019

SE CORRIGE OFICINA DE ORIGEN SEGUN DOCUMENTO INSCRITO. SI VALE. ART 59 LEY 1579 DE 2012

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-8604

FECHA: 06-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JULIAN ANDRES HERNANDEZ GARCIA

003343

PAZ Y SALVO No: 20160572

LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO

CERTIFICA:

el (los) señor(es): **CASTILLO FERNANDEZ CLEMENTINA.**

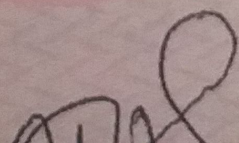
encuentra(n) a PAZ Y SALVO con la Secretaría de Hacienda
UESTO PREDIAL Y CAR, hasta el 31 de Diciembre del Dos Mil

IBO DE PAGO 2016000207 del 28/01/2016
pecto al predio que a continuación se relaciona:

NÚMERO CATASTRAL.....	:00-00-0004-0253-000.
VEREDA.....	:En la vereda laderagrande.
NOMBRE PREDIO.....	:LA REFORMA.
ÁREA TOTAL	:10.00 Hectáreas, .00 m2.
ÁREA CONSTRUIDA.....	:108.00 m2.
VALOR	:\$40,824,000. (CUARENTA MIL Y CUATRO MIL PESOS MC.) 2016.

Original del presente PAZ Y SALVO es valido únicamente par
cedido en la Secretaria de Hacienda Municipal de Tausa a los
año DOS MIL DIEZ Y SEIS (2016).

Presente PAZ Y SALVO tendrá vigencia hasta el 31 de Dicie
del Acuerdo Municipal N°. 045 de Diciembre 13 de 2013.





003343
República de Colombia

1



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3343

No. TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES

DE FECHA: DIECISEIS (16) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016) DE LA NOTARÍA SESENTA Y UNA (61) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 172-1494. -

CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0004-0253-000. -

UBICACIÓN : URBANO () RURAL (X)

INMUEBLE : GLOBO DE TERRENO DENOMINADO "LA REFORMA". -

VEREDA: LADERA GRANDE. -

MUNICIPIO : TAUSA. -

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA. -

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO	CUANTÍA
0125	COMPRAVENTA	\$100'000.000.00
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:	SI (-) NO (X)
0205	HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, ---	\$20.000.000.00

PODER ESPECIAL SIN CUANTIA

VENDEDORA: IDENTIFICACIÓN:

< CLEMENTINA CASTILLO DE FERNANDEZ----- C.C. 41.483.435

< COMPRADORES E HIPOTECANTES----- IDENTIFICACIÓN:

< JOSE BERNARDO HERRERA BOLIVAR----- C.C. 7.210.395

< JIMY LEAL RONDON----- C.C. 11.315.906

< ACREEDORES:----- IDENTIFICACIÓN:

< JAIME GUERRERO CASTILLO----- C.C. 19.148.612

< PEDRO JOSE URIBE GOMEZ----- C.C. 4.308.998

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí **PABLO MÉNDEZ BARAJAS**, Notario Sesenta y Uno (61), de éste Círculo, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -

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

SECCIÓN PRIMERA

COMPRAVENTA

COMPARECIERON: **CLEMENTINA-CASTILLO DE FERNANDEZ**, mayor de edad, Colombiana, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **41.483.435**, de estado civil **Casada** con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, y quien en adelante se denomina **LA VENDEDORA**, y, por otra parte, **JOSE BERNARDO HERRERA BOLIVAR**, mayor de edad, Colombiano, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.210.395**, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio, y **JIMY LEAL RONDON**, mayor de edad, Colombiano, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.315.906**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, quienes en adelante se denominan **LOS COMPRADORES**, quienes manifestaron que celebran el contrato de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERO: OBJETO.- **LA VENDEDORA**, transfiere a título de compraventa a favor de **LOS COMPRADORES**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

GLOBO DE TERRENO DENOMINADO "LA REFORMA", ubicado en la VEREDA: **LADERA GRANDE** jurisdicción del Municipio de **TAUSA**, Departamento de **Cundinamarca**, con una extensión aproximada ocho hectáreas (8 Has) es decir ochenta mil metros cuadrados (80.000 m2) aproximadamente, comprendido dentro de los siguientes linderos:

"Por la cabecera linda con lote adjudicado a Marco Esteban Castillo Zabala, camino de por medio; por otro costado bajando, linda con lote adjudicado a Evangelina Castillo Zabala; por el pie linda con tierras de Salustiana Arévalo; y por el último costado en línea recta linda, primero con tierras de Martín Castillo; luego con terrenos de Cándida Velasquez y por el último, con el predio adjudicado a Teodoro Castillo y encierra.

PARÁGRAFO PRIMERO: MATRÍCULA Y CÉDULA CATASTRAL.- Al inmueb



República de Colombia

3



Aa037388012

antes descrito le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 172-1494 y la Cédula Catastral número 00-00-0004-0253-000.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La compraventa incluye los derechos que legal y contractualmente le corresponden a el inmueble especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres conforme a la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO: CUERPO CIERTO.- No obstante el área y linderos descritos la compraventa se hace como cuerpo cierto y comprende todos los derechos, anexidades, instalaciones y dependencias sin reserva alguna.

SEGUNDO: ADQUISICIÓN.- El inmueble objeto de este contrato de compraventa fue adquirido por LA VENDEDORA por adjudicación en la sucesión intestada de CENON CASTILLO TORRES, según Sentencia de fecha veintidós (22) de septiembre de mil novecientos setenta y seis (1976) proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté – Cundinamarca, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté – Cundinamarca, bajo el Folio de Matrícula inmobiliaria número 172-1494.

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Que el precio de esta compraventa es la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100'000.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que fue recibida a entera satisfacción por EL VENDEDOR a la firma de esta escritura pública.

CUARTO: PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS.- LA VENDEDORA garantiza que el inmueble materia del presente contrato se halla a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto Nacionales, como Departamentales y Municipales causados hasta la fecha, lo mismo que los servicios públicos instalados en el inmueble objeto de este contrato.

QUINTO: POSESIÓN Y LIBERTADES.- El inmueble objeto de esta compraventa es del dominio exclusivo de LA VENDEDORA, quien lo posee en forma quieta, pacífica, pública y materialmente, no lo ha enajenado antes de ahora y lo transfiere libre de embargos, hipotecas, demandas, censo, anticresis, condiciones resolutorias, servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por

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



República de Colombia

13



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: 3343

No. TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES
DE FECHA: DIECISEIS (16) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS
(2016) DE LA NOTARÍA SESENTA Y UNA (61) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

lo firman junto con el Suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza.

RETENCIÓN EN LA FUENTE, \$ 1.000.000

DERECHOS NOTARIALES: Según Resolución 726 del 29 de Enero de 2016,
\$499.300

IVA 16% : \$107.200

RECAUDOS SUPERINTENDENCIA: \$10.950

RECAUDOS FONDO DE NOTARIADO: \$10.950

El presente instrumento se extendió y firmó en las hojas de papel sellado Números:
Aa037388013, Aa037388012, Aa037388011, Aa037388010, Aa037388009,
Aa037388008, Aa037388007, Aa037388006,

LA VENDEDORA,

Clementina de Fernandez
CLEMENTINA CASTILLO DE FERNANDEZ

C.C. No. 41483435

Estado Civil: Casada

Dirección: Calle 36 # 68 N 16 Sur

Tel: 2383802 CEL: 3108087300

Actividad Económica: ama de casa

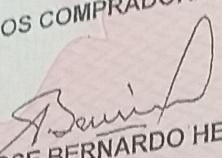
Correo electrónico:



HUELLA

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

14
LOS COMPRADORES e HIPOTECANTES


JOSE BERNARDO HERRERA BOLIVAR,

C.C. No. 7210395 de DUITOMA

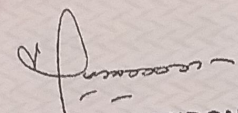
Estado Civil: SOLTERO

Dirección: CALLE 4A # 50-33

Tel: 3124769427 CEL: 3124769427

Actividad Económica: COMERCiante

Correo electrónico:


JIMY LEAL RONDON

C.C. No. 11-315906

Estado Civil: Casado con Sociedad Conyugal Vigente

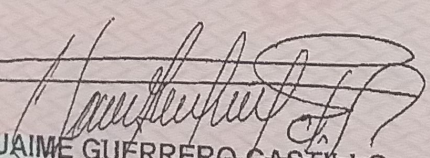
Dirección: C. 51A N° 4-64

Tel: 3012918935 CEL: 3012918935

Actividad Económica: contratista obra

Correo electrónico: jmlcal16@gmail.com

EL ACREEDORES


JAIME GUERRERO CASTILLO

C.C. No. 191148612 Bfo

Estado Civil: Casado

Dirección: cup 4# # 54-25 Bfo

Tel: 41911442 CEL: 3123547123

Actividad Económica: Cuentos

Correo electrónico:

