



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1016012669**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	11/04/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 10A N. 19 B -194 APTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.		
<b>Barrio</b>	HOGARES SOACHA		
<b>Ciudad</b>	Soacha		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	FORERO ALEJANDRO		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JAIRO ANTONIO CHAVARRO MORENO

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 **FORERO ALEJANDRO** ubicado en la CALLE 10A N. 19 B -194 APTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H. HOGARES SOACHA, de la ciudad de Soacha.

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 \$121,171,436.05 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones ciento setenta y un mil cuatrocientos treinta y seis).

Atentamente,

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

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 35, AP 202	48.65	M2	\$2,490,677.00	100.00%	\$121,171,436.05
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$121,171,436.05</b>

Valor en letras

Ciento veintiun millones ciento setenta y un mil cuatrocientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
 RAA Nro: AVAL-79803347  
 C.C: 79.803.347

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR			
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	332.6236
Integral	0	2,317,919	Valor del avalúo en UVR	364,289.95
Proporcional	0	112,766,760	Valor asegurable	112,766,760
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 hipoteca. Se recomienda levantar la anotación antes de cualquier negociación.			
<b>Observación</b>	Ubicado CALLE 10A N. 19 B -194 APTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H. no cuenta con garaje y cuenta con servicios públicos. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b> El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 150 sitios de parqueo comunal para vehículos y 215 sitios de parqueo demarcados para motos. Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio. Escritura: 2188, Fecha escritura: 04/04/2016, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 65000, Total unidades: 888, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.			

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para el baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropas, puertas interiores y closet en madera, ventanearía en aluminio.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1016012669	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JAIRO ANTONIO CHAVARRO MORENO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1016012669	<b>Teléfono</b>	3125307217
<b>Email</b>	jairochavarro035@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	FORERO ALEJANDRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80219133	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 10A N. 19 B -194 APTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRANDEZA III				
<b>Ciudad</b>	Soacha	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	HOGARES SOACHA	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Ubicado CLL 10A N. 19 B -194 APTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CON RES P.H. no cuenta con garaje y cuenta con servicios públicos. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	202																				
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO																		
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>53.43</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>48.65</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	53.43	AREA PRIVADA	M2	48.65	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>49.00</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>77.465.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	49.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	77.465.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	53.43																					
AREA PRIVADA	M2	48.65																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	49.00																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	77.465.000																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>48.65</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.65	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>48.65</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.65						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.65																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.65																					
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>																						

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2607	EscrituraDePropiedad	17/06/2022	21	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-202552	08/02/2023	0.1118%	0105000000110921 935020002	TO 35, AP 202

**Observación** LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 hipoteca.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 150 sitios de parqueo comunal para vehículos y 215 sitios de parqueo demarcados para motos.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2188	Fecha escritura	04/04/2016		
Notaria escritura	13	Ciudad escritura	BOGOTÁ		
Valor administración	65000	Total unidades	888	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 2188, Fecha escritura: 04/04/2016, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 65000, Total unidades: 888, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celular		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2017	<b>Edad Inmueble</b>	6 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	SemInt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0

<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</b>	0	<b>Zona verde</b>	0
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

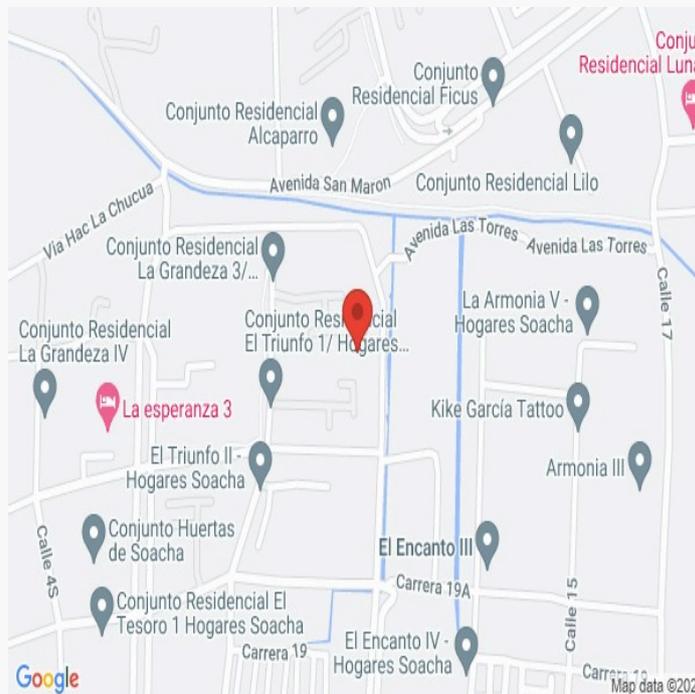
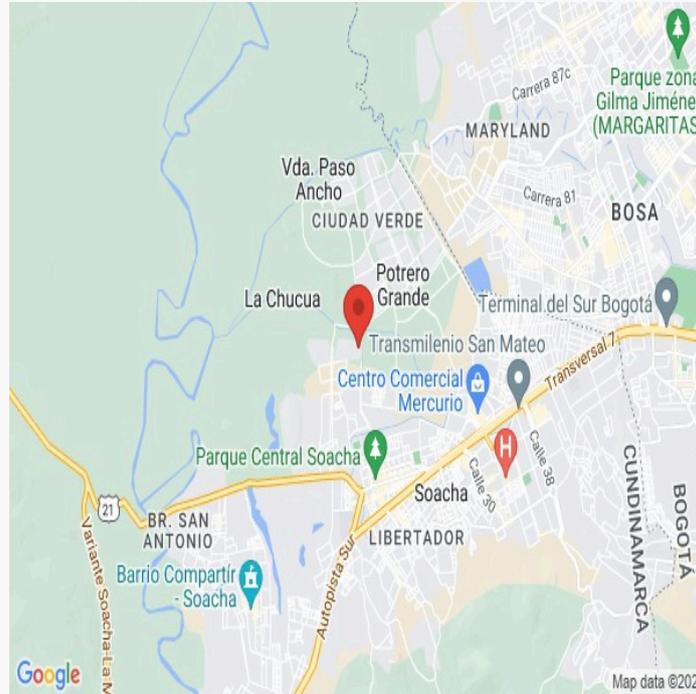
## ACABADOS

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para el baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropas, puertas interiores y closet en madera, ventanearía en aluminio.
--------------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 10A N. 19 B -194 APTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H. | HOGARES SOACHA | Soacha | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.595098

GEOGRAFICAS : 4° 35' 42.3528''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.222074

GEOGRAFICAS : 74° 13' 19.4664''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CN LA GRANDEZA	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$2,425,000.00	3028499180
2	CN LA GRANDEZA	2	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,728,125.00	3123606690
3	AZALEA I	2	\$118,000,000	0.97	\$114,460,000		\$0		\$0	\$2,384,583.33	3114510154
4	SOACHA	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$2,425,000.00	322 7863253
<b>Del inmueble</b>		<b>202</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	54	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
2	7	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,728,125.00
3	8	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,384,583.33
4	9	54	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
<b>6 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,490,677.08
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$159,441.06
									<b>COEF. VARIACION</b>	6.40%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,650,118.14	<b>TOTAL</b>	\$128,928,247.70
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,331,236.02	<b>TOTAL</b>	\$113,414,632.43
VALOR TOTAL		\$121,171,436.05		

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10862\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10862_archivopdflinks.html)

1.-Tomada en sitio

2.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-la-grandeza-et-iii/soacha/10028081>

3.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-verde/soacha/7840782>

4.-<https://incaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-verde/soacha/7391635>

### FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



### FOTOS 3

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS 3

Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Juegos InfantilesCJ



Garajes para motosCJ



Garajes para motosCJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1016012669**



PIN de Validación: ae900ac0



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae900ac0



## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae900ac0



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.**

**El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: ae900ac0



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



## PIN DE VALIDACIÓN

**ae900ac0**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230208533171772292

Nro Matrícula: 051-202552

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-16444

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 03:32:42 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 28-04-2016 RADICACIÓN: 2016-051-6-6065 CON: ESCRITURA DE: 04-04-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 202 T. 35 con area de AREA CONSTRUIDA 53.43 M2, AREA PRIVADA 48.65 M2 coeficiente de propiedad 0.1118% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2188, 2016/04/04, NOTARIA TRECE BOGOTA D.C.. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LA GRANDEZA III FIDUBOGOTA S.A ENGLOBO LOS FOLIOS 051-168054 Y 168056 MEDIANTE E.P. 2188 DE 04-04-2016. FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LA GRANDEZA III FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIRIO MEDIANTE CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL MEDIANTE E.P. 11260 DE 11/12/1 POR LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA S.A. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA S.A, REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION CON ESCRITURA 4095 DEL 6/5/14, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS - FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIRIO POR DESENGLOBE ESCR. 1578 DEL 12-03-2014 NOTARIA 72 BOGOTA. REG. FOL. 40660452.FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA) ADQUIRIRIO POR LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES PUYANA S.A. POR E. 678 DEL 08-02-11 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIRIO POR COMPRA A HACIENDA LAS HUERTAS S.A. POR E. 12903 DEL 21-11-94 NOTARIA 27 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40215273. ESTA ADQUIRIRIO POR COMPRA A PUYANA USCATEGUI DAVID POR E 4334 DEL 12-08-70 NOTARIA 5 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-89. UN SEGUNDO PREDIO: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE HACIENDA SAN JORGE S.A.S., POR E. 771 DEL 10-02-11 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 1317 DEL 23-07-10 NOTARIA 50 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40553169. ADQUIRIRIO POR COMPRA A HACIENDA LAS HUERTAS S.A., POR E. 522 DEL 08-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-867127.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40660452

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 10A N. 19 B -194 APARTAMENTO 202 T. 35, LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 201726

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-12-2013 Radicación: 2013-122612



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230208533171772292**

**Nro Matrícula: 051-202552**

Pagina 2 TURNO: 2023-051-1-16444

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 03:32:42 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

Doc: ESCRITURA 11573 DEL 06-12-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS-FIDUBOGOTA

NIT.830.055.897-7

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-03-2015 Radicación: 2015-27822

Doc: ESCRITURA 1550 DEL 12-03-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA NIT

830.055.897-7

X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-04-2016 Radicación: 2016-051-6-6065

Doc: ESCRITURA 2188 DEL 04-04-2016 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA GRANDEZA III CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA GRANDEZA III NIT 830.055.897-7**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$67,144,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA GRANDEZA III NIT 830.055.897-7

**A: VELEZ GARCIA NATHALIA**

**CC# 1012380479 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VELEZ GARCIA NATHALIA

**CC# 1012380479 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230208533171772292**

**Nro Matrícula: 051-202552**

Pagina 3 TURNO: 2023-051-1-16444

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 03:32:42 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

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VELEZ GARCIA NATHALIA

CC# 1012380479 X

**A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER.**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,568,694

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -CAFAM-

**NIT# 8600135703**

A: VELEZ GARCIA NATHALIA

CC# 1012380479 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-051-6-8308



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230208533171772292**

**Nro Matrícula: 051-202552**

Pagina 4 TURNO: 2023-051-1-16444

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 03:32:42 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

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 12-04-2017 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

**DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -CAFAM-**

**NIT# 8600135703**

**A: VELEZ GARCIA NATHALIA**

**CC# 1012380479 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 25-03-2022 Radicación: 2022-051-6-5345

Doc: CERTIFICADO 256 DEL 16-03-2022 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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

**DE: VELEZ GARCIA NATHALIA**

**CC# 1012380479 X**

**A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 06-07-2022 Radicación: 2022-051-6-12931

Doc: ESCRITURA 2607 DEL 17-06-2022 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10,9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA.

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

**DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -CAFAM-**

**NIT# 8600135703**

**A: VELEZ GARCIA NATHALIA**

**CC# 1012380479 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 06-07-2022 Radicación: 2022-051-6-12931

Doc: ESCRITURA 2607 DEL 17-06-2022 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: VELEZ GARCIA NATHALIA**

**CC# 1012380479**

**A: FORERO ALEJANDRO**

**CC# 80219133 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: 2017-051-3-4339

Fecha: 30-06-2017

SE AGREGA EL NIT DE LA FIDUCIARIA, VALE ART 59 LEY 1579/2012.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230208533171772292**

**Nro Matrícula: 051-202552**

Pagina 5 TURNO: 2023-051-1-16444

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 03:32:42 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

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-051-3-4593

Fecha: 01-09-2016

SE CORRIGE COMPLEMENTACION VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-051-3-4593

Fecha: 01-09-2016

SE CORRIGE DIRECCION. VALE ART 59 DE LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: 2017-051-3-4339

Fecha: 30-06-2017

SE GREGA EL NIT DE LA FIDUCIARIA, VALE ART 59 LEY 1579/2012.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-051-1-16444**

**FECHA: 08-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA

