



QR validez del avalúo



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

Comercial

Rural



AVALUO: LR-CT-40439436

Fecha del avalúo	23/05/2023	Fecha de visita	18/04/2023
Dirigido a	RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH		
Dirección	LOTE ESTACION PRIMAVERA		
Barrio	Tilata		
Ciudad	Choconta		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ARIZA OLAYA MARCO FIDEL/RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH		

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., 23/05/2023

Señor(es):

RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH

Avalúo solicitado por: RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH

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 **ARIZA OLAYA MARCO FIDEL/RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH** ubicado en la LOTE ESTACION PRIMAVERA Tilata, de la ciudad de Choconta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,359,767,661.61 pesos m/cte (Mil trescientos cincuenta y nuevemillones setecientos sesenta y siete mil seiscientos sesenta y un).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	0.198920	Ha	\$808,556,149.00	11.83%	\$160,837,989.16
Area Construida	UNIDAD I	512.03	M2	\$2,276,175.00	85.71%	\$1,165,469,885.25
Otro	VIA INTERNA	102.90	M2	\$325,168.00	2.46%	\$33,459,787.20
TOTALES					100%	\$1,359,767,661.61

Valor en letras
Mil trescientos cincuenta y nuevemillones setecientos sesenta y siete mil seiscientos sesenta y un 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	303.6323
Integral	6,835,751,365	0	Valor del avalúo en UVR	4,478,336.66
Proporcional	0	1,359,767,662	Valor asegurable	1,359,767,662
% valor proporcional	11.82834345	88.17165655	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	<p>LOTE ESTACION PRIMAVERA</p> <p>NOTA: De acuerdo al retiro de la ronda de la laguna, no se puede tener en cuenta para la liquidación del presente avalúo las Unidades II y III, Si se pudiera tener en cuenta el valor de esta construcción, el valor del avalúo final quedaría en \$1.508.293.718. El presente informe es susceptible a cambios si suministra la licencia en la cual legalice dichas áreas construidas.</p> <p>NOTA 2: Se liquida en el presente informe las áreas registradas en certificado suministrados, las cuales al realizar el cruce son legalizables, contenidas en la escritura de declaración de construcción, anotación 4 del certificado.</p>			

GENERAL					
Código	LR-CT-40439436	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH				
Tipo identificación	NIT.	Documento	40439436	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40439436	Teléfono	3125664100
Email	yolirangele@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ARIZA OLAYA MARCO FIDEL/RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19385440/40439436	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE ESTACION PRIMAVERA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Choconta	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	Tilata	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Hotel	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	LOTE ESTACION PRIMAVERA Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	0.198920	
AREA CONSTRUIDA CERTIFICADO			M2	512.03	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	0.199	
AREA CONSTRUIDA HOTELES			M2	512	
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA			M2	34	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA UNIDAD I			M2	512.03	
AREA UNIDAD II			M2	33.50	
AREA UNIDAD III			M2	23.04	
VIA INTERNA			M2	102.90	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			20.41	4.0599572	
Indice construcción			0.27	0.0537084	
Forma Geometrica	Regular	Frente	23		
Fondo	88.50	Relación frente fondo			
Perspectivas	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se				

de valoración	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	Decreto 030 de marzo 25 de 2009
Area Del Lote	0.198920 HA
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	AREAS CONSERVACION Y RESTAURACION AMBIENTAL
Uso Compatible Norma	Turismo
Indice DeOcupacion	20.41%
Indice DeConstruccion	0.27%
Amenaza Riesgo Inundacion	ALTO
Suelos De Proteccion	AREAS CONSERVACION Y RESTAURACION AMBIENTAL-PMCA RIO BOGOTA-RESERVA PROTECTORA
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>CRUCE CARTOGRAFICOhttps://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051720058592LR-CT-40439436%20cruce-comprimido.pdf</p> <div><p>MANEJO TURISTICO</p><p>Objetivos</p><ul style="list-style-type: none">- Potencializar los recursos naturales y paisajísticos que se poseen (Embalse del Sisga, lagunas Termales, caminos reales etc.) como parte de la oferta turística del Municipio.- Optimizar los instrumentos y herramientas con los que cuenta el sector turístico, determinando una oferta turística que nos permita promocionar al Municipio como destino de descanso.- Formular un Plan turístico que determine la situación actual y la oferta potencial del Municipio.</div> <div><p>ARTICULO 181. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS. (Artículo 165 del Acuerdo 018 de 2008)</p><p>El área periférica al embalse del Sisga tendrá una franja de 100 metros de protección cuyo uso principal será el de la conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, los demás usos previstos para la zonificación serán los siguientes:</p><p>Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.</p><p>Uso Condicionado: Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes, y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.</p><p>Uso Prohibido: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.</p></div> <div><p>NOTA: se debe tener en cuenta que estos usos son para la franja periférica de 100 metros en el embalse del Sisga (Ronda hídrica), distancia que deberá ser tomada a partir de la cota máxima de operación (2671 m.s.n.m)</p></div> <p>NOTA: De acuerdo al retiro de la ronda de la laguna, no se puede tener en cuenta para la liquidación del presente avalúo las Unidades II y III, Si se pudiera tener en cuenta el valor de esta construcción, el valor del avalúo final quedaría en \$1.508.293.718.</p> <p>NOTA 2: Se liquida en el presente informe las áreas registradas en certificado suministrados, las cuales al realizar el cruce son legalizables, contenidas en la escritura de declaración de construcción, anotación 4 del certificado.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
251	EscrituraDePropiedad	28/05/2002	Unica	Choconta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
154-36990	21/12/2022	000000060635000	Hotel

Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 Afectación de vivienda familiar.

ANOTACIÓN: Nro 002: OFICIO 001455 del 22-01-2018 MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL de BOGOTA D. C "RESERVA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTA.

ANOTACIÓN: Nro 003: MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL de BOGOTA D. C.-4 RESOLUCION 0138 DEL 31 DE ENERO DE 2014, POR LA CUAL SE REALINDERA LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTA, DECLARADA MEDIANTE EL ARTICULO 2 DEL ACUERDO 30 DE 1976, APROBADO POR LA RESOLUCION 076 DE 1977 "SIC. ESTE Y OTROS. AJUSTE NATURALEZA JURIDICA RES SNR 6007 13 05 2019 COD 0954 RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015)

ANOTACIÓN: Nro 004: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con una zona de garaje donde aproximadamente entre 10 y 15 cupos de parqueo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO
Gas	NO	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno		Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno		Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	No hay		Tipo de vía	VIA DESTAPADA	
Escolar	No hay				
Comercial	Bueno				

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación: La vía es destapada, pero se encuentra en buen estado, el inmueble cuenta con gas estacionario, zona de atractivo turístico con establecimientos comerciales de restaurantes, hoteles, hoteles y hospedaje. En zona se maneja estrato 2.

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

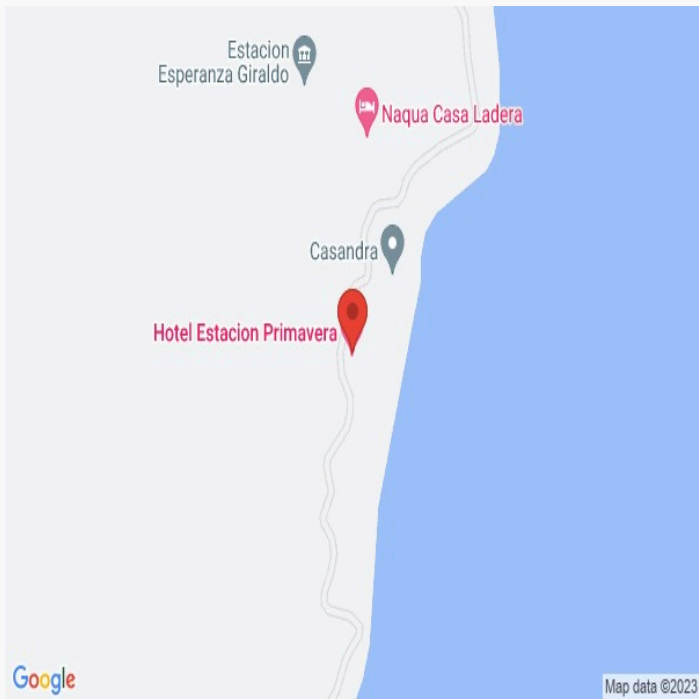
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Hotel. Consta de: Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno EDIFICIO PRINCIPAL PISO 1: 4 Salas, 1 comedor, 2 baños sociales, 2 habitaciones con baño privado, zona de bar, bodega de bar, cocina, patio, zona de máquinas. PISO 2: Sala, 5 habitaciones con baño privado. ALTILLO: 2 habitaciones, un baño. SÓTANO: 1 bodega con baño privado, 1 habitación con baño privado, zona de lavandería. CABAÑA I PISO 1: Sala, 1 habitación con baño privado CABAÑA II PISO 1: Sala, 1 habitación con baño privado				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE ESTACION PRIMAVERA | Tilata | Choconta | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.057728
GEOGRAFICAS : 5° 3' 27.8208''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.718225
GEOGRAFICAS : 73° 43' 5.61''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE ALTAMIRA	\$900,000,000	0.95	\$855,000,000	3212422125	1.3250	0	\$0	\$0
2	Mismo sector	\$1,200,000,000	0.95	\$1,140,000,000	3158574462	1.3000	160	\$1,100,000	\$176,000,000
3	Mismo sector	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	317 3672050	1.1145	400	\$1,100,000	\$440,000,000
Del inmueble						0.198920			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$855,000,000	\$645,283,019	1.05	1.10	1.16	\$745,301,887
2	\$964,000,000	\$741,538,462	1.05	1.10	1.16	\$856,476,923
3	\$795,000,000	\$713,324,361	1.05	1.10	1.16	\$823,889,637
					PROMEDIO	\$808,556,148.83
					DESV. STANDAR	\$57,151,632.17
					COEF. VARIACION	7.07%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$808,556,149.00	AREA	0.198920	TOTAL	\$160,837,989.16
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$160,837,989.16					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10906_2archivopdflinks.html

2-https://casas.mitula.com.co/adform/24301:256:3dad-a76a81f25111-9aag-e6bc884-66487?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=147c524c-157e-45d5-9366-66f858da®_sqmt=REVTS1RPUDItru87U0VSUDs%3D

3-http://www.doomos.com.co/de/7265043_vendo-finca-laguna-el-sisga-400-m2-lote-11145-m2.html?utm_source=Litfull-connect&utm_medium=referr

REPOSICION

UNIDAD 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	512.03
Area construida vendible	512.03
Valor M2 construido	\$2,935,106
Valor reposición M2	\$1,502,862,325
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,106
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,106
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	22.45 %
Valor reposición depreciado	\$2,276,175
Valor adoptado depreciado	\$2,276,175
Valor total	\$1,165,469,885

UNIDAD 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	33.50
Area construida vendible	33.50
Valor M2 construido	\$2,935,106
Valor reposición M2	\$98,326,051
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,106
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,106
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$2,626,920
Valor adoptado depreciado	\$2,626,920
Valor total	\$88,001,820

UNIDAD 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	25
Area construida vendible	25
Valor M2 construido	\$2,935,106
Valor reposición M2	\$73,377,650
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,106
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,106
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$2,626,920
Valor adoptado depreciado	\$2,626,920
Valor total	\$65,673,000

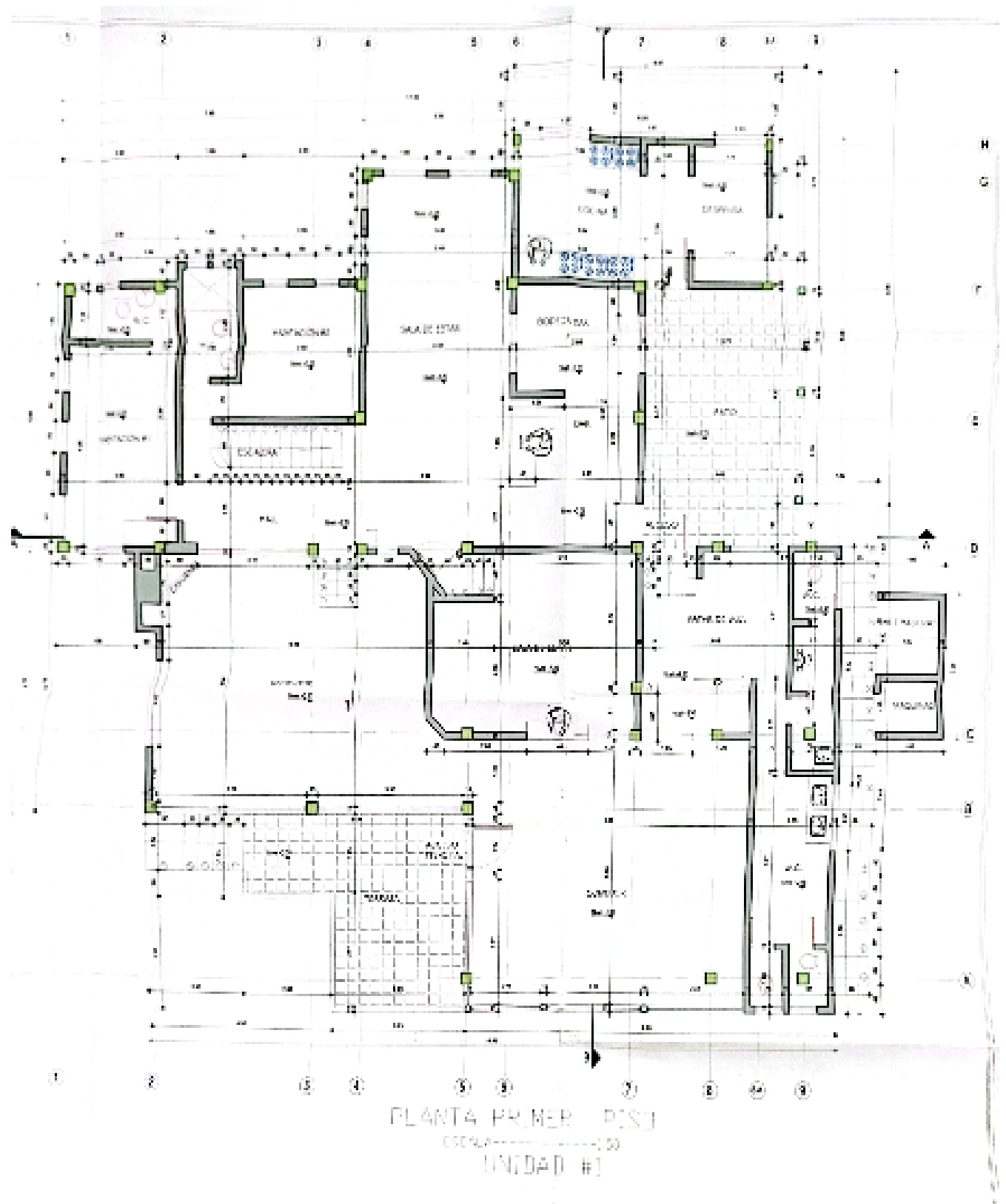
VIA DE ACCESO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102.90
Area construida vendible	102.90
Valor M2 construido	\$573,287
Valor reposición M2	\$58,991,232
Valor reposición presupuesto M2	\$573,287
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$573,287
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	42.86 %
Fito y corvin %	43.28 %
Valor reposición depreciado	\$325,168
Valor adoptado depreciado	\$325,168
Valor total	\$33,459,787

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 13

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS 13

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada Posterior



via interna



zona de parqueo



zona parqueadero



sala principal



sala estar



FOTOS 13

hall



hall



comedor



terrazza



sala bar



Bar



Bar



patio interior



FOTOS 13

terrazza



Depósito bar



cocina



cocina



cocina



cocina



Baños sociales



habitación



FOTOS 13

habitación



habitación



habitación



habitación



sala de habitación



habitación



habitación



habitación



FOTOS 13

habitación



habitación



Habitación



habitación



chimenea



baño privado



baño privado



baño privado



FOTOS 13

baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



FOTOS 13

baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



FOTOS 13

baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



baño privado



Altillo



hall



Altillo



FOTOS 13

Altillo



Altillo



lavanderia



lavanderia



habitación



zonas verdes



Zonas Verdes



Vista al lago



FOTOS 13

Depósito



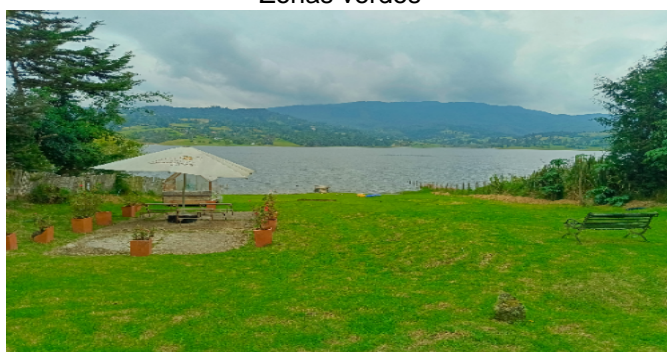
vista al lago



zonas verdes



Zonas verdes



Contador de Gas



zonas de maquinas



Zona de maquinas



Tanque de agua



FOTOS 13



Unidad II



Unidad III

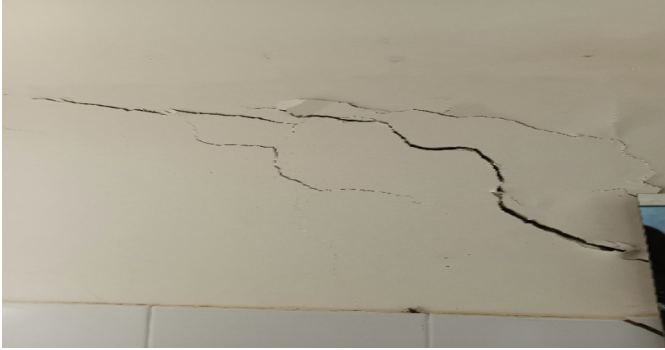


Unidad II

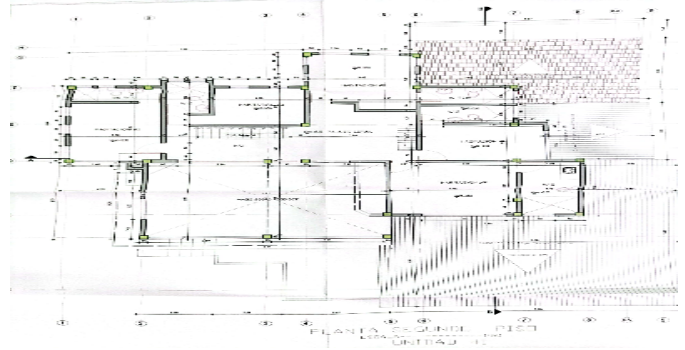


FOTOS 13

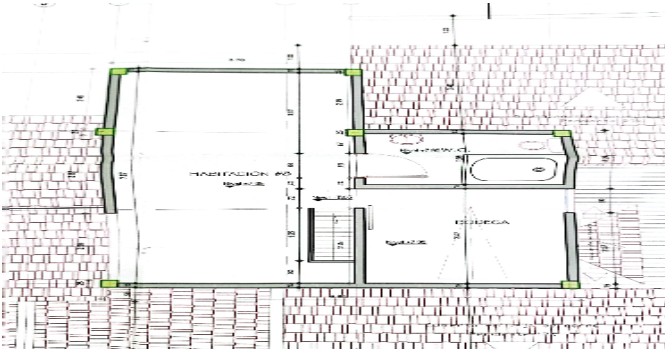
Detalle de acabados



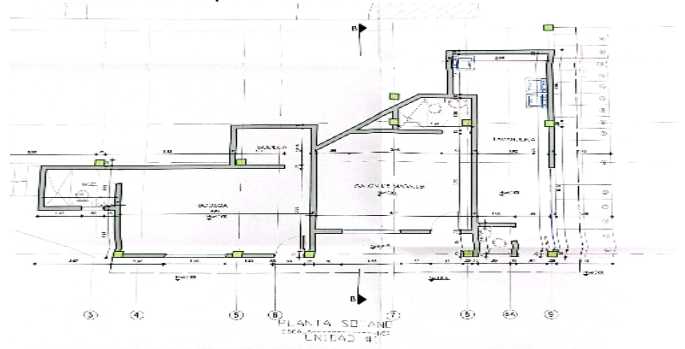
Plano Piso II unidad I



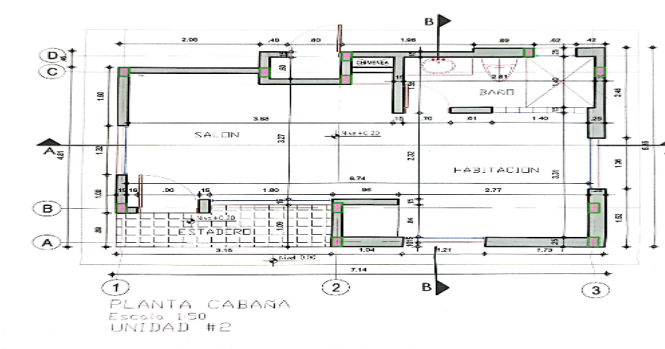
Plano Altillo Unidad I



plano Sótano unidad I



Plano Uninda II



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 --- **Eta**

----- **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 LR-CT-40439436



PIN de Validación: a8e00a3d



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: a8e00a3d



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: a8e00a3d



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: a8e00a3d



PIN DE VALIDACIÓN

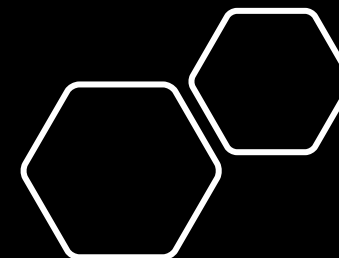
a8e00a3d

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 dies (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

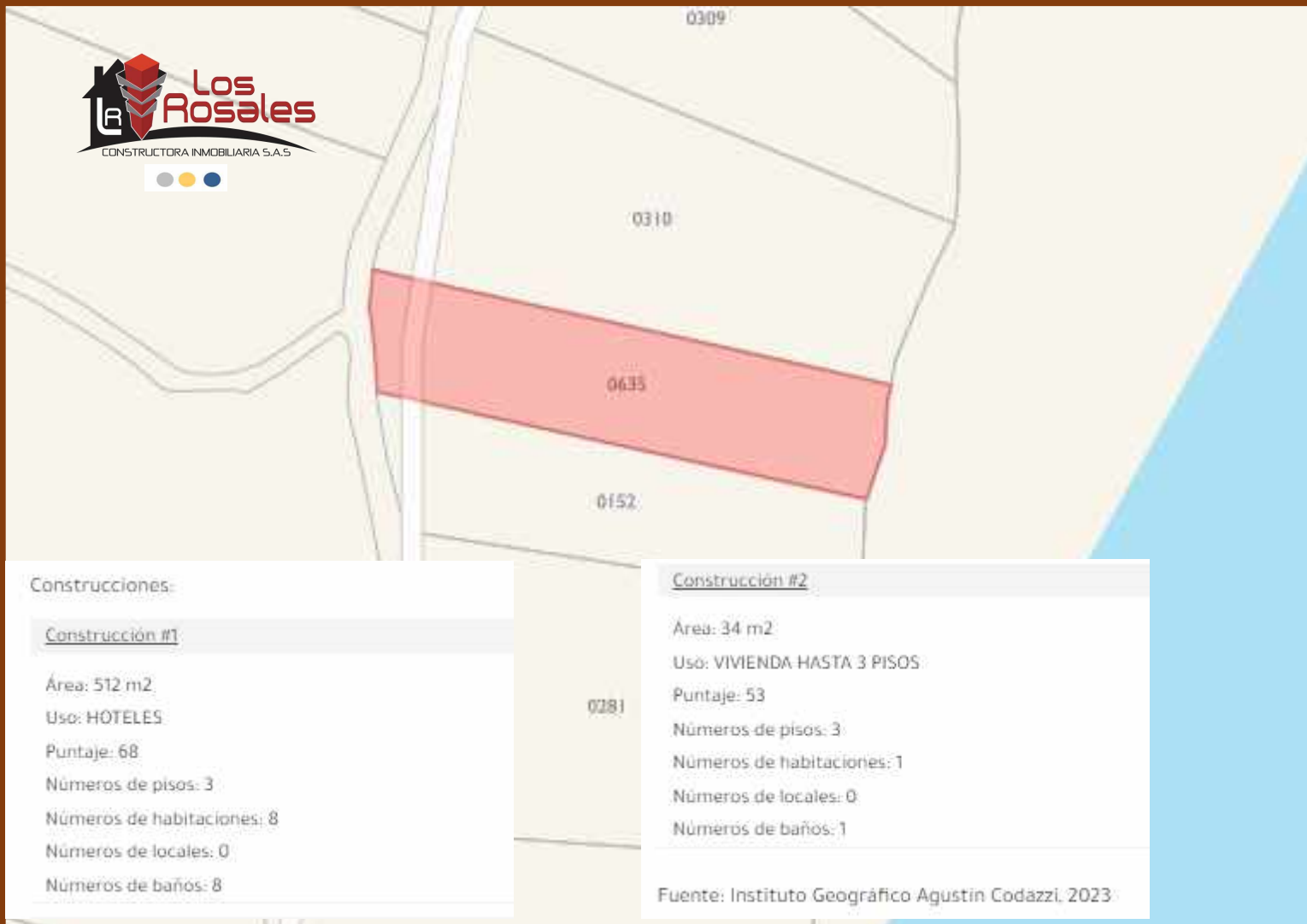


DECRETO 030 DE 2009



Inmueble objeto de avalúo
PREDIO . LOTE ESTACION PRIMAVERA.
M.I.:154-36990

OF Los Rosales: Calle 151 CALLE 16F BIS
A # 97-603 18ª-34 of.505-Bogotá.
PBX: 6019159007



Construcciones:

Construcción #1

Área: 512 m2
Uso: HOTELES
Puntaje: 68
Números de pisos: 3
Números de habitaciones: 8
Números de locales: 0
Números de baños: 8

Construcción #2

Área: 34 m2
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Puntaje: 53
Números de pisos: 3
Números de habitaciones: 1
Números de locales: 0
Números de baños: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Consulta Catastral

Número predial: 251830000000000060635000000000

Número predial (anterior): 251830000000060635000

Municipio: Chocontá, Cundinamarca

Dirección: REFUGIO SAN ANGEL

Área del terreno: 1990 m2

Área de construcción: 546 m2

Destino económico: COMERCIAL

Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023





Municipio: Chocontá, Cundinamarca



Número predial: 251830000000000060635000000000

Número predial (anterior): 25183000000060635000

Municipio: Chocontá, Cundinamarca

Norte (m): 2116899.419389

Este (m): 4920478.961671

Dirección: REFUGIO SAN ANGEL

Área del terreno: 1990 m²

Área de construcción: 546 m²

Destino económico: COMERCIAL

Número de construcciones: 2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-05-16 17:03:43

Código	Descripción	Área	%
VLP-1	<p>Principales limitantes: Pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50-75%, poca profundidad efectiva y baja fertilidad de los suelos</p> <p>Usos recomendados: Bosque protección-producción</p> <p>Prácticas de manejo: Evitar tala y quemas. Controlar la extracción de madera</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2001</p>	0.38 ha	78.50%
CA	<p>Principales limitantes: Cuerpo de agua</p> <p>Usos recomendados: Cuerpo de agua</p> <p>Prácticas de manejo: Cuerpo de agua</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2001</p>	0.10 ha	21.50%





Aplicación Zonificación Pomca Río Bogotá



Predial Opendata	
Código	251830000000
Vereda_Código	251830000000
Número_Subterranio	0
Código_Anterior	251830000000
DEPARTAMENTO	25
MUNICIPIO	183
NUMERO_DEL_PREDIO	00000006068
DIRECCIÓN	REFUGIO SAN
DESTINO_ECONOMICO	C
AREA_TERRENO	1.990,00
AREA_CONSTRUIDA	215,00
NUMERO_PREDIAL_NACIONAL	251830000000

[Actualizar](#)

Reporte POMCA

Área de Interés

Nombre de lugar: Shapefile: Coordenadas:

Buscar una ubicación:

25183000000000000606850000 X

Distancia de zona de influencia (opcional)

Mostrar resultados en:

0 Miles

Reporte

Empezar de ...

Zonificación Ambiental POMCA Río Bogotá -... (2)

Categoría:	Conservación y Protección Ambiental
Zona:	Áreas Protegidas
Subzona:	Áreas SINAP
Nomenclatura:	Áreas SINAP
Descripción:	RFPP-Cuenca Alta del Río Bogotá Área: 0,46 hectáreas
Categoría:	Conservación y Protección Ambiental
Zona:	Áreas de Protección
Subzona:	Áreas de importancia Ambiental
Nomenclatura:	AIA
Descripción:	Otras AIA-Embalse Del Sisga Área: 0,03 hectáreas



Zona de protección 100 mt

Medir

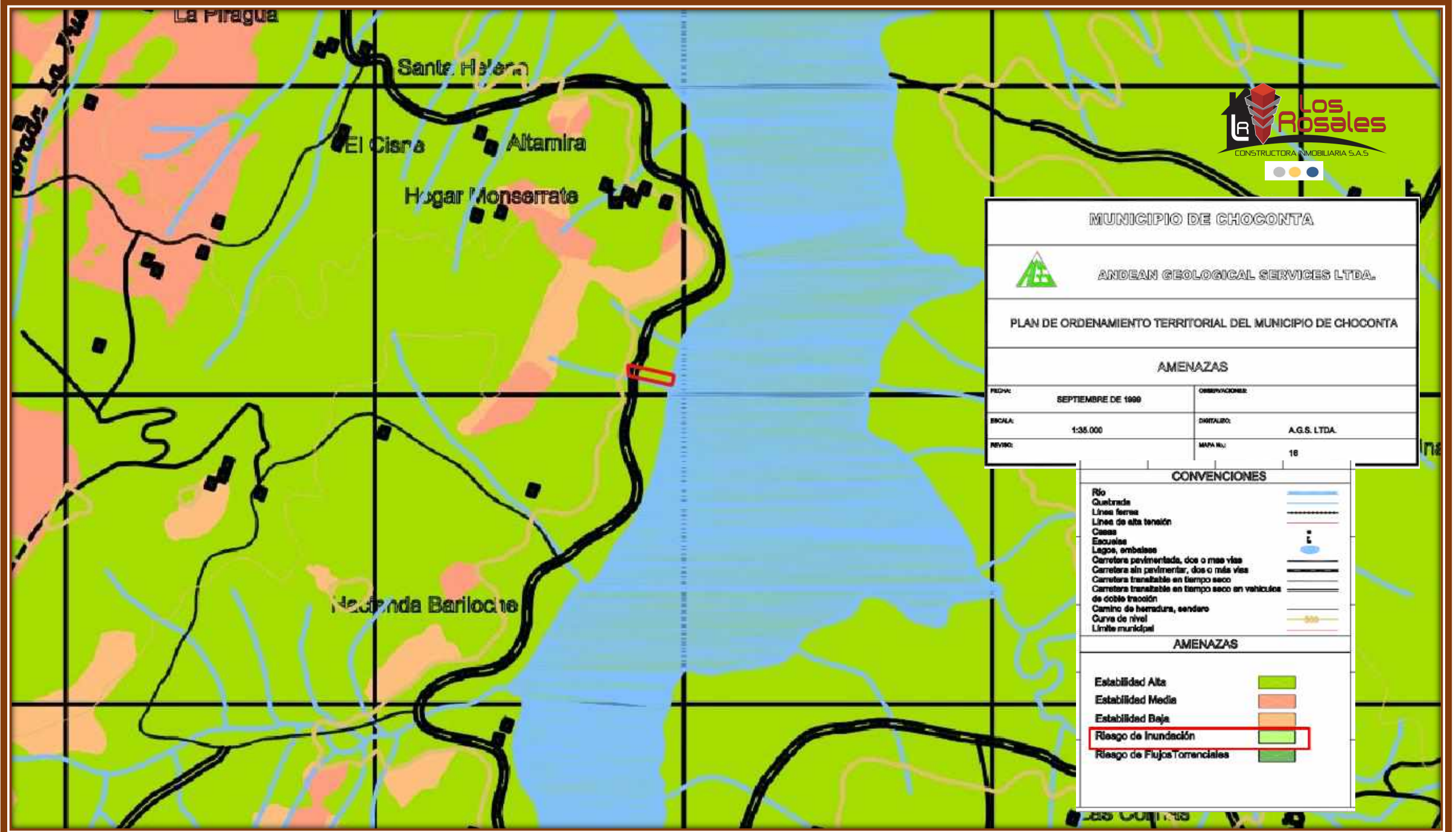
Segmentos [metros]
100,150
0,000

Total metros

☐ Cartesiano ☒ Elipsoidal

► Info

© 2023 Google



MUNICIPIO DE CHOCONTA

 **ANDEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA

AMENAZAS

FECHA:	SEPTIEMBRE DE 1999	OBSERVACIONES:	
ESCALA:	1:35.000	DIBUJANTE:	A.G.S. LTDA.
REVISOR:		MAPA No.	18

CONVENCIONES

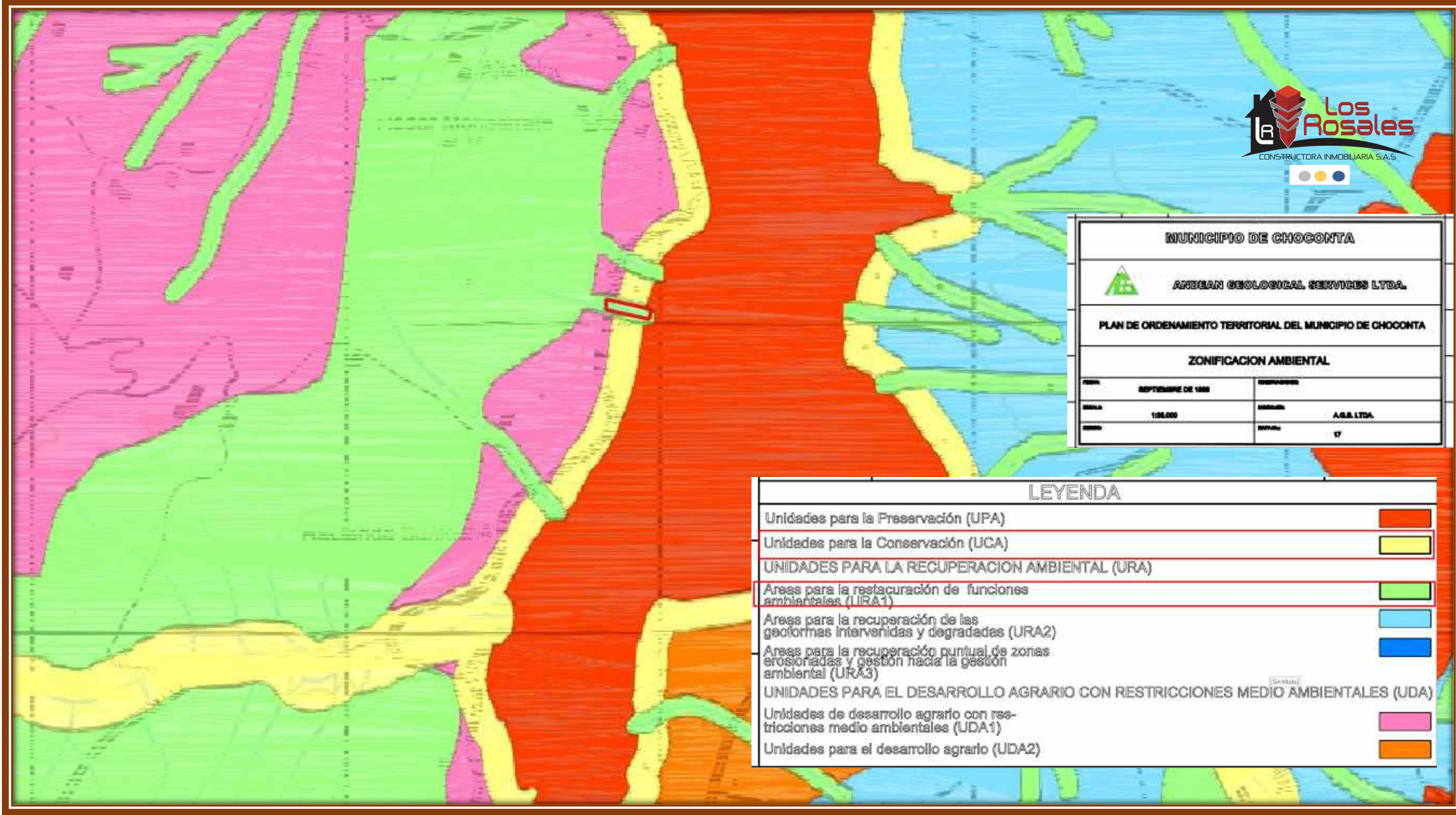
Río	
Quebrada	
Línea férrea	
Línea de alta tensión	
Casas	
Escuelas	
Lagos, embalses	
Carretera pavimentada, dos o mas vías	
Carretera sin pavimentar, dos o más vías	
Carretera transitable en tiempo seco	
Carretera transitable en tiempo seco en vehículos de doble tracción	
Camino de herradura, sendero	
Curva de nivel	
Límite municipal	

AMENAZAS











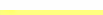



Estabilidad Alta	
Estabilidad Media	
Estabilidad Baja	
Riesgo de Inundación	
Riesgo de Flujos Torrenciales	

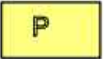
MUNICIPIO DE CHOCONTA	
 ANDEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.	
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA	
ZONIFICACION AMBIENTAL	
FECHA	SEPTIEMBRE DE 1999
ESCALA	1:50,000
REDACCION	A.G.S. LTDA.
HOJA	17

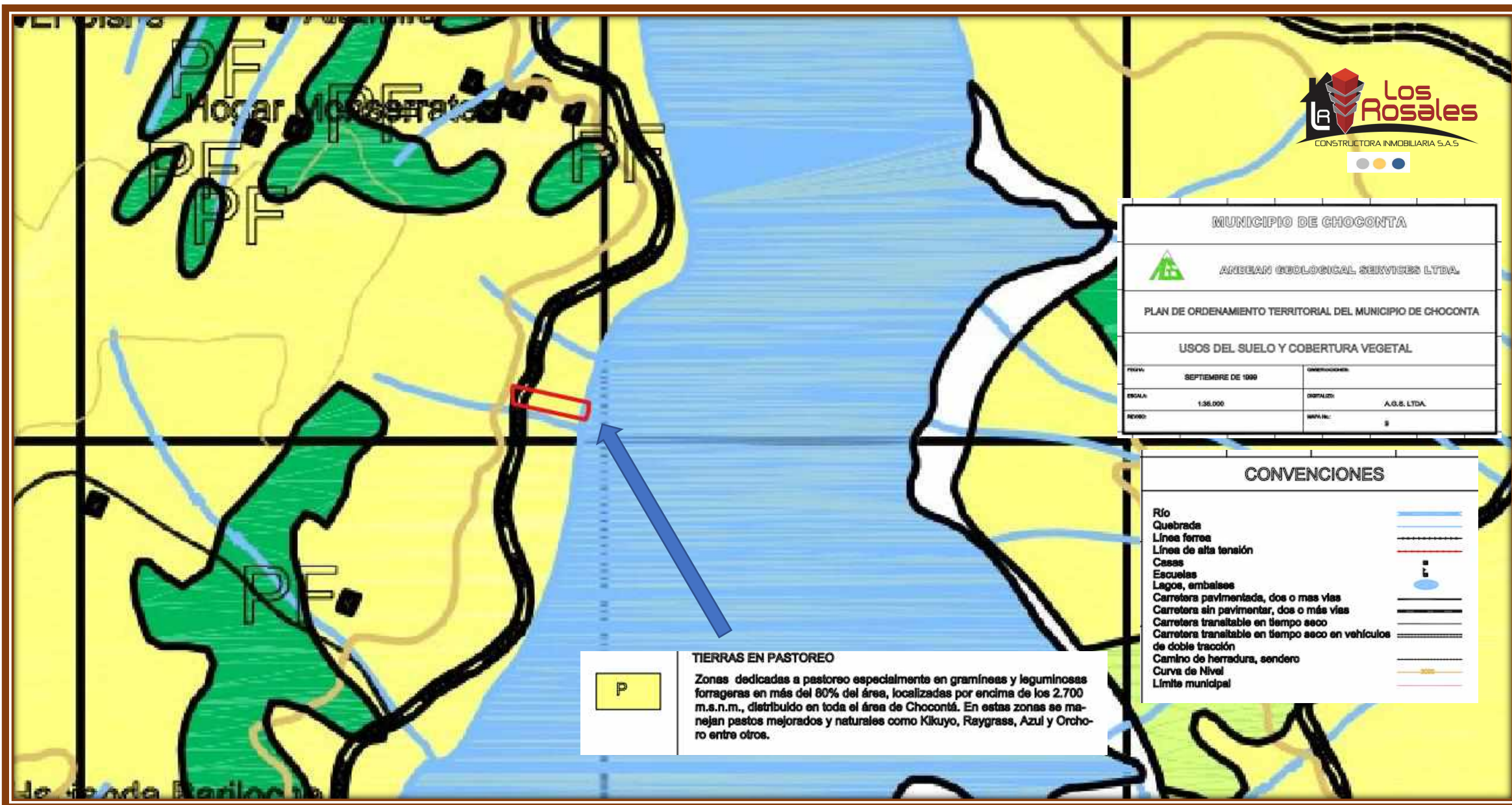
LEYENDA	
Unidades para la Preservación (UPA)	
Unidades para la Conservación (UCA)	
UNIDADES PARA LA RECUPERACION AMBIENTAL (URA)	
Areas para la restacuración de funciones ambientales (URA1)	
Areas para la recuperación de las geofrmas intervenidas y degradadas (URA2)	
Areas para la recuperación puntual de zonas erosionadas y gestión hacia la gestión ambiental (URA3)	
UNIDADES PARA EL DESARROLLO AGRARIO CON RESTRICCIONES MEDIO AMBIENTALES (UDA)	
Unidades de desarrollo agrario con restricciones medio ambientales (UDA1)	
Unidades para el desarrollo agrario (UDA2)	



MUNICIPIO DE CHOCONTA	
 ARCEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.	
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA	
USOS DEL SUELO Y COBERTURA VEGETAL	
FECHA:	SEPTIEMBRE DE 1999
ESCALA:	1:36.000
REVISOR:	
CONSEJEROS:	
DISEÑADOR:	A.G.S. LTDA.
BOYER:	S

CONVENCIONES	
Río	
Quebrada	
Línea férrea	
Línea de alta tensión	
Casas	
Escuelas	
Lagos, embalses	
Carretera pavimentada, dos o mas vías	
Carretera sin pavimentar, dos o más vías	
Carretera transitable en tiempo seco	
Carretera transitable en tiempo seco en vehículos de doble tracción	
Camino de herradura, sendero	
Curva de Nivel	
Límite municipal	

TIERRAS EN PASTOREO	
	<p>Zonas dedicadas a pastoreo especialmente en gramíneas y leguminosas forrajeras en más del 80% del área, localizadas por encima de los 2.700 m.s.n.m., distribuido en toda el área de Chocontá. En estas zonas se manejan pastos mejorados y naturales como Kikuyo, Raygrass, Azul y Orcho-ro entre otros.</p>






Basado en "Zonas de Vida o Formaciones Vegetales de Colombia", de L.R. Holdridge, Según I.G.A.C. - 1977.

SÍMBOLO	UNIDAD ZONA DE VIDA	LÍMITES CLIMÁTICOS BIOTEMPERATURA °C	LLUVIAS (mm)	PROVINCIA HÚMEDA
	Boque Seco Montano Bajo	12-18 Aproximadamente	800-1000	Semiárido
	Boque Húmedo Prebomero	18-24 Aproximadamente	1000-2000	Húmedo
	Boque Húmedo Montano Bajo	12-18 Aproximadamente	1000-2000	Húmedo
	Boque Húmedo Montano	8-12 Aproximadamente	800-1000	Húmeda
	Monte Muy Húmedo Montano	8-12 Aproximadamente	1000-2000	Perifoneado

MUNICIPIO DE CHOCONTA



ANDEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA

ZONAS DE VIDA

FECHA:	SEPTIEMBRE DE 1999	ELABORADOR:	
ESCALA:	1:25,000	DISEÑO:	A.G.S. LTDA.
PÁGINA:		HOJA:	7



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHOCONTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221121864368243643

Nro Matrícula: 154-36990

Pagina 1 TURNO: 2022-17759

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 08:58:52 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: 154 - CHOCONTA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHOCONTA VEREDA: TILATA

FECHA APERTURA: 13-06-2002 RADICACIÓN: 2002-939 CON: ESCRITURA DE: 07-06-2002

CODIGO CATASTRAL: 00-00-0006-0635-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON AREA DE 1.989.20 M2. LINDEROS SEGUN ESCRITURA #251 DE 28-05-2002 NOTARIA UNICA DE CHOCONTA. ANOTACION 01.

*DECLARACION CONSTRUCCION " AREA REFUGIO SAN ANGEL 1.989.20M2. AREA RECONOCER DEL SOTANO 72.82M2. AREA RECONOCER PRIMER PISO 269.77M2 AREA RECONOCER DE SEGUNDO PISO 121.00M2 AREA A RECONOCER DE ALTILLO 48.44 M2 INDICE DE OCUPACION 20.41%, INDICE DE CONSTRUCCION 0.27% ESCRITURA 3610 2020 NOTARIA 39 DE BOGOTA DE 29 12. ARTS 29 49 59 LEY 1579 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ARIZA OLAYA MARCO FIDEL ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A ROMERO OLAYA RAUL MAURICIO SEGUN ESCRITURA #251 DE 28-05-02 NOTARIA UNICA DE CHOCONTA POR \$5.000.000.00, REGISTRADA EL 07-06-02 AL FOLIO DE MATRICULA 36989. OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL EFECTUADA CON BERNALES FUENTEALBA LENKA VERONICA SEGUN ESCRITURA #4177 DE 13-09-2000 NOTARIA 13 DE BOGOTA POR \$33.893.000.00 REGISTRADA EL 05-10-2001 AL FOLIO DE MATRICULA 32484. BERNALES FUENTEALBA LENKA VERONICA Y ARIZA OLAYA MARCO FIDEL ADQUIRIERON POR COMPRA A ROMERO OLAYA RAUL MAURICIO SEGUN ESCRITURA #693 DE 04-12-98 NOTARIA UNICA DE CHOCONTA POR \$10.000.000.00 REGISTRADA EL 04-02-99 AL FOLIO DE MATRICULA 32484. ROMERO OLAYA RAUL MAURICIO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ABONDANO FERNANDO Y COZZARELLI DE ABONCANO CARMEN SEGUN ESCRITURA #8146 DE 07-11-84 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-02-85 AL FOLIO DE MATRICULA 12529. ABONDANO FERNANDO Y COZZARELLI DE ABONDANO CARMEN ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA COMPAIA AGRICOLA GANADERA Y PARCELADORA LA GOAJIRA LTDA. SEGUN ESCRITURA #1634 DE 04-06-80 NOTARIA 18 DE BOGOTA POR \$200.000.00 REGISTRADA EL 05-09-80 AL FOLIO DE MATRICULA 6350. SANZ DE SANTAMARIA FERMIN, PAREDES GABRIEL Y PAREDES BAYOS ROBERTO CONSTITUYERON SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD QUE SE DENOMINO COMPAIA AGRICOLA GANADERA Y PARCELADORA LA GOAJIRA SEGUN ESCRITURA #873 DE 17-04-59 NOTARIA 10 DE BOGOTA POR \$1.700.000.00 REGISTRADA EL 16-05-59 AL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 473 #615 HOY CON FOLIO DE MATRICULA 4323.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE ESTACION PRIMAVERA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

154 - 32484

154 - 36989

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-06-2002 Radicación: 2002-939



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

Certificado generado con el Pin No: 221121864368243643

Nro Matrícula: 154-36990

Pagina 2 TURNO: 2022-17759

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 08:58:52 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 251 del 28-05-2002 NOTARIA UNICA de CHOCONTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGBLOBE

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

DE: ARIZA OLAYA MARCO FIDEL

CC# 19385440 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-01-2018 Radicación: 2018-105

Doc: OFICIO 001455 del 22-01-2018 MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015): 0954 RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS.(LEY 1076 DE 2015). "RESERVA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTA".LEY 1076 DE 2015. DECLARADA POR EL ART2 ACUERDO 30 DE 1976. RESOLUCION 076 DE 1977 DE MINISTERIO DE AGRICULTURA. ESTE Y OTROS.

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

DE: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

NIT# 8301153951

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-2020 Radicación: 2020-1002

Doc: OFICIO 36096 del 16-11-2018 MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION **ANOTACIONES DE INSCRIPCION OF 1455 DE 22 01 2018 MINAMEBIENTE.RECOMIENDA EN ESTOS TERMINOS"ESPECIFICACION: 0954 RESOLUCION 0138 DEL 31 DE ENERO DE 2014, POR LA CUAL SE REALINDERA LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA LA CUENCA ALTA DEL RIO BOGOTA, DECLARADA MEDIANTE EL ARTICULO 2 DEL ACUERDO 30 DE 1976, APROBADO POR LA RESOLUCION 076 DE 1977"SIC.ESTE Y OTROS. AJUSTE NATURALEZA JURIDICA RES SNR 6007 13 05 2019 COD 0954 RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS(DECRETO 1076 DE 2015).

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

DE: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

NIT# 8301153951

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-02-2021 Radicación: 2021-185

Doc: ESCRITURA 3610 del 29-12-2020 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$400,000,000

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

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

DE: ARIZA OLAYA MARCO FIDEL

CC# 19385440 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-02-2021 Radicación: 2021-185

Doc: ESCRITURA 3610 del 29-12-2020 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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



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

Certificado generado con el Pin No: 221121864368243643

Nro Matrícula: 154-36990

Pagina 3 TURNO: 2022-17759

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 08:58:52 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

DE: ARIZA OLAYA MARCO FIDEL

CC# 19385440 X

DE: RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH

CC# 40439436

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-17759

FECHA: 21-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DANIEL ALFONSO GARCIA DAZA

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



AA

7425288



Ca287464204

NUMERO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO.

- - - - - (251) - - - - -

ACTO : VENTA, PROTOCOLIZACION y
ENGLOBE.

VENDEDOR : RAUL MAURICIO ROMERO

OLAYA. - - - - -

COMPRADOR: MARCO FIDEL ARIZA OLAYA. - - - - -

En el municipio de Chocontá, cabecera del circulo notarial del mismo nombre. Departamento de Cundinamarca. República de Colombia, a los VEINTIOCHO (28) días del mes de MAYO de Dos Mil Dos (2002), ante mí: MARTHA M. TORRES GONGORA, Notaria Unica del Circulo, compareció CON MINUTA ESCRITA: RAUL MAURICIO ROMERO OLAYA, varon mayor de edad, residenciado en la ciudad de Bogotá, de estado civil casado, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.298.607 expedida en Bogotá y declaro: - - - - -

PRIMERO: Que es propietario de un lote de terreno denominado "LOTE 8 ", ubicado en la vereda de Tilata del municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca, con un área de cinco mil doscientos diecisiete metros cuadrados, (5.217 M2), identificado con la matricula inmobiliaria número 154-12529 y la cédula catastral número 000000060152000 que fue adquirido en los términos de la escritura pública número ocho mil ciento cuarenta y seis (8.146) de siete de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro (07 11 1984) otorgada en la Notaria Novena de la ciudad de Bogotá, con los colindantes que a continuación se transcriben: POR EL NORTE: Del mojón dieciseis (16), al mojón quince (15), en longitud de ochenta y ocho metros con cincuenta centímetros (88.50 mts), con el lote número siete (7) de la subdivisión: POR EL SUR: Del mojón diecisiete (17) al mojón dieciocho (18), en longitud de cincuenta y dos metros (52.00), con el lote número nueve (9) de la subdivisión: POR EL ORIENTE: Del mojón dieciseis (16)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Ca287464204

10754MHKMM9CUK

04-09-2018

Cadenza SA

al mojón dieciocho (18) a lo largo de la cota de inundación de la represa del Sisga, en longitud de setenta y dos metros con treinta centímetros (72.30 mts) y **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón quince (15) al mojón diecisiete (17), en longitud de ciento dos metros con veinte centímetros (102.20 mts) con la carretera de circunvalación, el cual viene a ser su frente.

SEGUNDO: Que por medio del presente público instrumento **RAUL MAURICIO ROMERO OLAYA**, procede a dar en venta real y efectiva a favor de **MARCO FIDEL ARIZA OLAYA**, varon mayor de edad, de estado civil divorciado, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.385.440 de Bogotá y es a saber lo que le vende: Un lote de terreno que hace parte del predio descrito en la cláusula primera de esta escritura, con un área de mil trescientos trece metros con veinte centímetros cuadrados (1.313.20 mts²), con los colindantes y medidas que a continuación se determinan **POR EL NORTE:** En distancia aproximada de cincuenta y seis metros con cuarenta y seis centímetros (56.46 mts), colindando con el lote número siete (07); **POR EL ORIENTE:** En distancia aproximada de veintitres metros (23.00 mts), colindando con la cota de inundación de la represa del Sisga; **POR EL SUR:** En distancia aproximada de setenta y seis metros con cincuenta y siete centímetros (76.57 mts), colindando con el resto del predio que se reserva el vendedor; **POR EL OCCIDENTE:** En distancia aproximada de treinta y un metros con cinco centímetros (31.05 mts), colindando con el lote de propiedad del comprador y encierra. - - - - -

TERCERO: Que el precio acordado por las partes contratantes para esta venta es la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000.00.)**, que el vendedor declara tener recibidos a su satisfacción a la firma de la presente Escritura, manifestando que el lote que vende es de su

Resolución 11.221 de 2011



Ca287464205

AA

7425289



3

exclusiva propiedad que no lo ha enajenado con anterioridad y que se encuentra libre de impuestos y en general libre de todo gravamen, que no obstante las medidas, la venta la

realiza como cuerpo cierto y que en todo momento saldra a responder por esta venta ante la ley. - - - - -

CUARTO: Presente el comprador **MARCO FIDEL ARIZA OLAYA**, de las condiciones civiles anotadas con anterioridad y declaro: Que desde ya se encuentra en posesión de lo comprado, que el lote que por esta escritura adquiere, en este mismo titulo será ENGLOBADO, al predio contiguo de su propiedad y destinado a vivienda de acuerdo a la ley sobre Reforma Agraria vigente y al plan de Ordenamiento Territorial. se presenta la Autorización expedida por la Oficina de Planeación Municipal de Chocontá autorizando la segregación para que sea incorporada al Protocolo. - - - - -

QUINTO: Se presenta nuevamente el señor **MARCO FIDEL ARIZA OLAYA**, de las condiciones ya descritas y manifiesto: Que es propietario de un pequeño globo de terreno que se encuentra ubicado en la vereda Tilata del Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca, el cual fue adquirido en común y proindiviso en los términos de la escritura pública número seiscientos noventa y tres del cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (04-12-1998) de la Notaria de Chocontá, matriculada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá con la matrícula inmobiliaria número 154-32484 e identificada en la Oficina de Catastro de Cundinamarca para efectos fiscales bajo la cédula catastral 000000060635000, con los colindantes según el título adquisitivo que a continuación se transcriben: **POR EL**

NORTE: En extensión aproximada de treinta y tres metros con

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Ca287464205



Ca287464205

Notario Publico de la Notaria de Chocontá

4

cincuenta centímetros (33.50 mts), con el lote número siete (7): **POR EL ORIENTE:** En línea curva linda con terrenos del vendedor: **POR EL SUR:** En extensión aproximada de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts), con lote de terreno del vendedor: **POR EL OCCIDENTE:** En extensión aproximada de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29.50 mts), con la carretera circunvalar del sisga y encierra. - - - - - Posteriormente por liquidación conyugal que se tramita por medio de la escritura número cuatro mil doscientos setenta y siete (4.277 mts) del trece de septiembre del año dos mil (13-09-2000) de la Notaria trece (13) de Bogotá, le correspondió la totalidad del predio descrito. - - - - -

SEXTO: Que por medio de la presente pública escritura, el señor MARCO FIDEL ARIZA OLAYA, procede a englobar el lote de terreno que en el acto que nos ocupa adquiere y el lote descrito en la cláusula anterior, por su ubicación, área y colindantes, descritos en el plano del cual se adjunta copia para que sea incorporado al protocolo, globo de terreno que en adelante se denominará "ESTACION PRIMAVERA ", con un área de mil novecientos ochenta y nueve metros con veinte centímetros cuadrados (1.989.20 mts²), y los colindantes actualizados que a continuación se determinan: **POR EL NORTE:** Del punto dos (02) al punto siete (7) en línea recta y distancia aproximada de ochenta y ocho metros con cincuenta centímetros (88.50 mts), pasando por los puntos tres (3) al seis (06), colindando en toda su extensión con el lote número siete (7): **POR EL ORIENTE:** Del punto siete (7) al punto ocho (8) en distancia aproximada de veintitres metros (23.00 mts), colindando con la cota de Inundación de la represa del Sisga: **POR EL SUR:** Del punto ocho (8) al punto uno (1) en línea ligeramente arqueada, pasando por los puntos nueve (9) al doce (12), en distancia aproximada de ochenta y nueve metros

AA

7425290



Ca 287464206



5

(89.00 mts), colindando con el resto del predio que se reserva el Vendedor: POR EL OCCIDENTE: Del punto uno (1) al punto dos (2), en distancia aproximada de veintinueve

metros con sesenta centímetros (29.60 mts), colindando con la carretera circunvalar de la represa del Sisga punto de partida y encierra. - - - - -

PARAGRAFO: Se deja constancia que el acceso para el lote que por esta escritura se engloba y para el resto del predio que se reserva el Vendedor, seguirá siendo por el mismo lugar y en la misma forma en que quedó estipulado en la escritura por la cual adquirió del vendedor, atravesando en dos partes el lote englobado, la cual tiene un área de doscientos trece metros cuadrados aproximadamente (213.00 mts²); y que para ser modificado tendrá que ser por consenso entre las partes.

SEPTIMO: Realizada la venta, al vendedor señor **RAUL MAURICIO ROMERO OLAYA**, le queda un **REMANENTE** de área de Tres mil seiscientos noventa metros con ochenta centímetros cuadrados (3.690.80 mts²) el cual para efectos de catastro y Registro en adelante se denominará " **SIBAHUAIRA** " con los colindantes y medidas que a continuación se describen: **POR EL NORTE:** Del puntom uno (01) al punto ocho (8) pasando por los puntos nueve (9) al doce (12), en línea ligeramente arqueada y distancia aproximada de ochenta y nueve metros (89.00), colindando con el lote vendido y englobado de propiedad de Marco Fidel Ariza Olaya; **POR EL ORIENTE:** Del punto ocho (8) al quince (15), en distancia aproximada de cuarenta y seis metros con cuarenta y cinco centímetros (46.45 mts), colindando con la cota de inundación de la represa del Sisga; **POR EL SUR:** Del punto quince (15) al punto catorce (14) en línea recta y distancia aproximada de cincuenta y dos metros

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Ca 287464206

10/03/2015 10:45:40 AM

República de Colombia

Plantel nacional para una explotación de copias de registros públicos, certificados y documentos del sector notarial



Ca287464207

AA

7425291



7

NOMBRES : REFUGIO SAN ANGEL
EXTENSION : 676 M2. AC 85 M2
AVALUO : \$ 8.039.000.00.
EXPEDIDO : EL 20 DE MAYO DE 2002. - - - - -

VALIDO : HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002.

= = = = =

LEIDO el presente público instrumento a sus otorgantes y advertidos de su registro, lo aprobaron en todas sus partes y lo firman junto conmigo la Notaria quien doy fe de ello y por eso lo autorizo. - - - - -

Esta escritura se otorgó en las hojas de papel notarial número AA. 7425288/ 5289/ 5290/ 5291. - - - - -

Derechos Notariales según resolución número 4188 de fecha 28 de Diciembre de 2001 \$ 84.566.00. - - - - -

EL VENDEDOR:

Raúl Mauricio Romero Olaya
RAUL MAURICIO ROMERO OLAYA
INDICE DERECHO

EL COMPRADOR:

Marco Fidel Ariza Olaya
MARCO FIDEL ARIZA OLAYA
INDICE DERECHO

Martha M. Torres Gongora
MARTHA M. TORRES GONGORA
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO



Ca287464207

02015211 02015211 02015211

República de Colombia

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

NOTARIA UNICA DEL CÍCRULO DE CHOCONTÁ

Esta copia es fiel y Siete copia fotostática de la escritura pública número 984 251 de fecha 29 mayo 2012 otorgada en esta Notaría, tomada de su original que expido en Cuba (04) hojas útiles, con destino a:

CHOCONTA:

21 SEP 2018

ROSALBA CONTRERAS QUINTERO
NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO

