



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

QR validez del avalúo

Comercial

Urbano



AVALUO: DAC_PRG_2023_1432050

Fecha del avalúo	15/05/2023	Fecha de visita	09/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CASALOTE #1-SILVANIA		
Barrio	Los andes		
Ciudad	Silvania		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MONTAJES INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS		
Nit/CC	900435640		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 15/05/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA** ubicado en la CASALOTE #1-SILVANIA Los andes , de la ciudad de Silvania.

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 \$186,517,982.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y seis millones quinientos decisiete mil novecientos ochenta y dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		70	M2	\$1,031,321.00	38.71%	\$72,192,470.00
Area Construida		84	M2	\$1,361,018.00	61.29%	\$114,325,512.00
TOTALES					100%	\$186,517,982.00

Valor en letras

Ciento ochenta y seis millones quinientos decisiete mil novecientos ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR						
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323				
Integral	2,664,543	2,220,452	Valor del avalúo en UVR	614,289.00				
Proporcional	72,192,470	114,325,512	Valor asegurable	114,325,512				
% valor proporcional	38.705367292	61.294632708	Tiempo esperado comercialización	15				
Observación	Se trata de una CASA esquinera localizada en la CALLE 12 No. 2C - 71 del barrio LOS ANDES en el municipio de SILVANIA. El predio cuenta con 3 contadores de energía. Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual municipal, ACUERDO No. 022 DE 2000, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. La norma actual vigente indica que en zona se puede construir 2 pisos de altura, y da un índice de ocupación de 0.60 y de construcción de 1.60.							
Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 158 m ² , válidos por norma: 84 m ² , existe una diferencia de 74 m ² los cuales corresponden a \$100'715.332.00. PARA UN TOTAL DE 287'233.314 pesos.								
El avalúo es susceptible a cambios de valor, si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.								

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_1 432050	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MONTAJES INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS				
Nit/CC	900435640				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1026252219	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASALOTE #1-SILVANIA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Silvania	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Los andes	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de una CASA esquinera localizada en la CALLE 12 No. 2C - 71 del barrio LOS ANDES en el municipio de SILVANIA.</p> <p>el predio cuenta con 3 contadores de energía.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	3	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70	AREA DE TERRENO	M2	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70	AREA DE TERRENO	M2	70
AREA PISO 1	M2	66	AREA CONSTRUIDA	M2	84
AREA PISO 2	M2	69			
AREA PISO 3	M2	23			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.60	42
Indice construcción	1.60	112

Forma Geometrica	Irregular	Frente	8.5	
-------------------------	-----------	---------------	-----	--

Fondo	5	Relación frente fondo	N/A
--------------	---	------------------------------	-----

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	Se observan casas en nph con comercio por vías principales.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 022 DE 2000
Area Del Lote	70
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	SEMI INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3 AP Y 2 LOCALES=5 UND
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial como vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
Uso Compatible Norma	Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
Uso Condicionado Norma	Institucional grupo 2 y comercial grupo 1.
Uso Prohibido Norma	industrial grupos 1, 2,3, y 4 Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servit
Tratamiento	Consolidación NORMAS 1
Indice DeOcupacion	60%
Indice DeContrucción	120% unifamiliares, multifamiliares 160% bifamiliar 100%
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	2 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	360 habitantes por hectarea
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No. 022 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO."</p> <p>ZONA DE CONSOLIDACION (C.O.) ARTICULO 97: Las denominadas zonas de consolidación definidas dentro del perímetro urbano que deben conservar su estructura física, su espacio y uso actual.</p>

ARTICULO 98: SUBZONA DE CONSOLIDACION (C.O.1) Aquellas áreas ya consolidadas y conservadas en su estructura urbana dentro del perímetro.

- a. USO PRINCIPAL: Residencial como vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. USO COMPATIBLE: Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. USO RESTRINGIDO: Institucional grupo 2 y comercial grupo 1.
- d. USO PROHIBIDO: industrial grupos 1, 2,3, y 4 Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa; los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

PARÁGRAFO 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico, o individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de media densidad unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares; reglamentan a esta subzona (C.O.1) como índice de ocupación, índice de construcción, áreas mínimas de frentes densidades entre otros que para este caso se reglamenta por viviendas de media densidad.

1. INDICE DE OCUPACION: Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente: unifamiliar sesenta (60%) por ciento, bifamiliares cincuenta y cinco (55%) por ciento, multifamiliares será del cincuenta (50%) por ciento.

2. INDICE DE CONSTRUCCION: El área que se podrá construir será la siguiente: unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento, bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de ciento sesenta (160%) por ciento.

3. AREAS Y FRENTES MINIMO DE LOTES: En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, bifamiliares el área mínima de doscientos ochenta y ocho (288) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, multifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.

4. DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS: Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea (60viv/Ha), bifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea (90viv/Ha) y para multifamiliares de ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea (150viv/Ha).

5. DENSIDADES: El número de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes, quinientos cuarenta (540) habitantes y para multifamiliares novecientos (900) habitantes.

6. ALTURAS: Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes: Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre, cinco (5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.

7. AISLAMIENTOS: El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

PARÁGRAFO 2: Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios...

Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual municipal, ACUERDO No. 022 DE 2000, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. La norma actual vigente indica que en zona se puede construir 2 pisos de altura, y da un índice de ocupación de 0.60 y de construcción de 1.60.

Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 158 m², válidos por norma: 84 m², existe una diferencia de 74 m² los cuales corresponden a \$100'715.332.00. PARA UN TOTAL DE 287'233.314 pesos.

El avalúo es susceptible a cambios de valor, si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3796	EscrituraDePropiedad	30/09/2021	SEPTIMA	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
157-104396	12/04/2023	25743010000130001000	CASA - NPH

Observación DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 0336 de fecha 04-04-2008 en NOTARIA de SILVANIA CASA LOTE 1 con área de 70.00M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

DOCUMENTOS:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051520056834DOCUMENTOS.pdf>

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El predio tiene locales comerciales, pero no cuenta con garajes.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO		VIAS, ANDENES Y SARDINELES			
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto. La vía está pavimentada en lozas de cemento.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2008	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	3	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	2

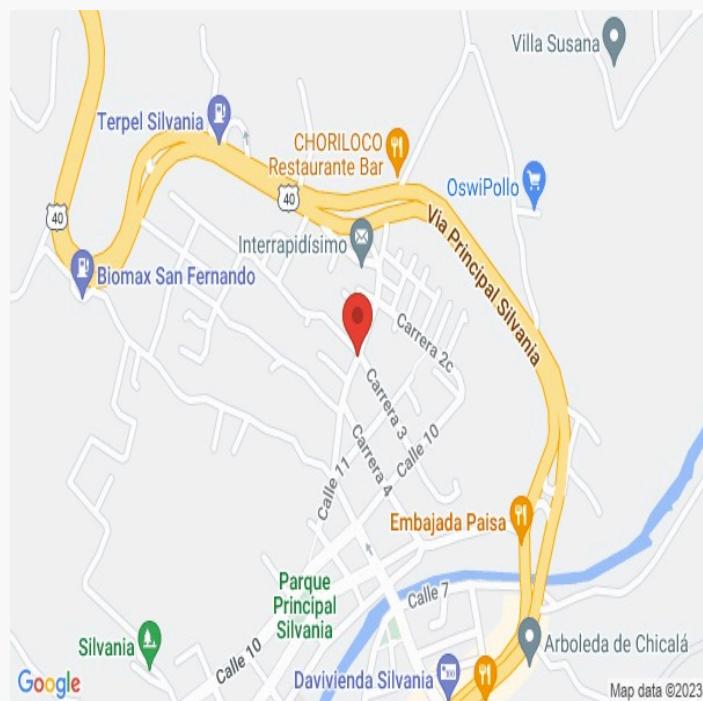
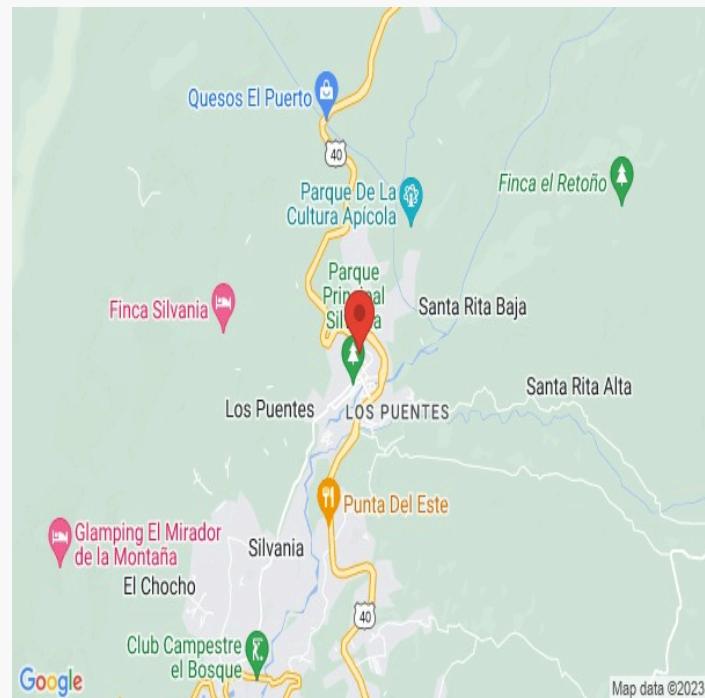
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 5, Habitaciones: 3, Zona ropa: 2, Local: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>El predio cuenta con dos locales comerciales con baño privado. Uno de los locales comerciales cuenta con lavadero y cocina. Además, el predio cuenta con dos apartamentos en el segundo piso y un apartamento en el tercer piso. Todos los apartamentos cuentan con cocina y baño.</p>				

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	En general, se observa que los acabados de la casa están en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado y es de PVC, las puertas son de madera y metal, y la ventana es de metal.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CASALOTE #1-SILVANIA | Los andes | Silvania | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.405822
GEOGRAFICAS : 4° 24' 20.9586''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.387000
GEOGRAFICAS : 74° 23' 13.2''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Kennedy	\$298,000,000	.97	\$289,060,000	3118588254	128.82	114	\$1,300,000	\$148,200,000
2	Barrio los andes	\$350,000,000	.97	\$339,500,000	3103161734	120	170	\$1,300,000	\$221,000,000
3	Barrio Centro	\$290,000,000	.97	\$281,300,000	3108516118	100	180	\$1,000,000	\$180,000,000
Del inmueble					70	84			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$140,860,000	\$1,093,464	1.0	1.0	1.00	\$1,093,464
2	\$118,500,000	\$987,500	1.0	1.0	1.00	\$987,500
3	\$101,300,000	\$1,013,000	1.0	1.0	1.00	\$1,013,000
					PROMEDIO	\$1,031,321.25
					DESV. STANDAR	\$55,306.69
					COEF. VARIACION	5.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,031,321.00	AREA	70	TOTAL	\$72,192,470.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,361,018.00	AREA	84	TOTAL	\$114,325,512.00
VALOR TOTAL		\$186,517,982.00				

Observaciones:

Ver en adjuntos las ofertas de mercado.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10991_2archivopdflinks.html

1 - <https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/kennedy/silvania/10051457>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	158
Área construida vendible	112
Valor M2 construido	\$1,818,570
Valor reposición M2	\$203,679,840
Valor reposición presupuesto M2	\$1,818,570
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,818,570
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,361,018
Valor adoptado depreciado	\$1,361,018
Valor total	\$152,434,016

Observaciones:

Durante la visita al inmueble, se midió un área construida de aproximadamente 158 m². Sin embargo, según el ordenamiento territorial, el área máxima permitida para construir en el predio objeto de avalúo es de 112 m².

El predio cuenta con dos locales comerciales con baño privado. Uno de los locales comerciales cuenta con lavadero y cocina. Además, el predio cuenta con dos apartamentos en el segundo piso y un apartamento en el tercer piso. Todos los apartamentos cuentan con cocina y baño.

En general, se observa que los acabados de la casa están en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado y es de PVC, las puertas son de madera y metal, y la ventana es de metal.

Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Medio Bajo	\$ 1.818.570	\$ 2.047.459	Estrato <u>4</u> a <u>3</u> - <u>Acabados</u> completos en muros, pisos, cocinas y baños. Son construcciones generalmente INFERIORES A 90 m ² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin aislamientos laterales.	 
-------------------------	------------------------	--------------	--------------	---	--

FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



FOTOS 5

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble yo Conjunto



Puerta de entrada



Zona de Ropas



Escalera



FOTOS 5



FOTOS 5

Apartamento 1 sala



Apartamento 1 cocina



Apartamento 1 alcoba



Apartamento 1 bano



Apartamento 2 sala



Apartamento 2 alcoba



Apartamento 2 bano



Apartamento 2 cocina



FOTOS 5

Apartamento 3 cocina



Apartamento 3 bano



Apartamento 3 alcoba



Apartamento 3 terraza



Local comercial 2



Local comercial 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_1432050



PIN de Validación: a8e70a30



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e70a30

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e70a30



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e70a30



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8e70a30

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 trece (13) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

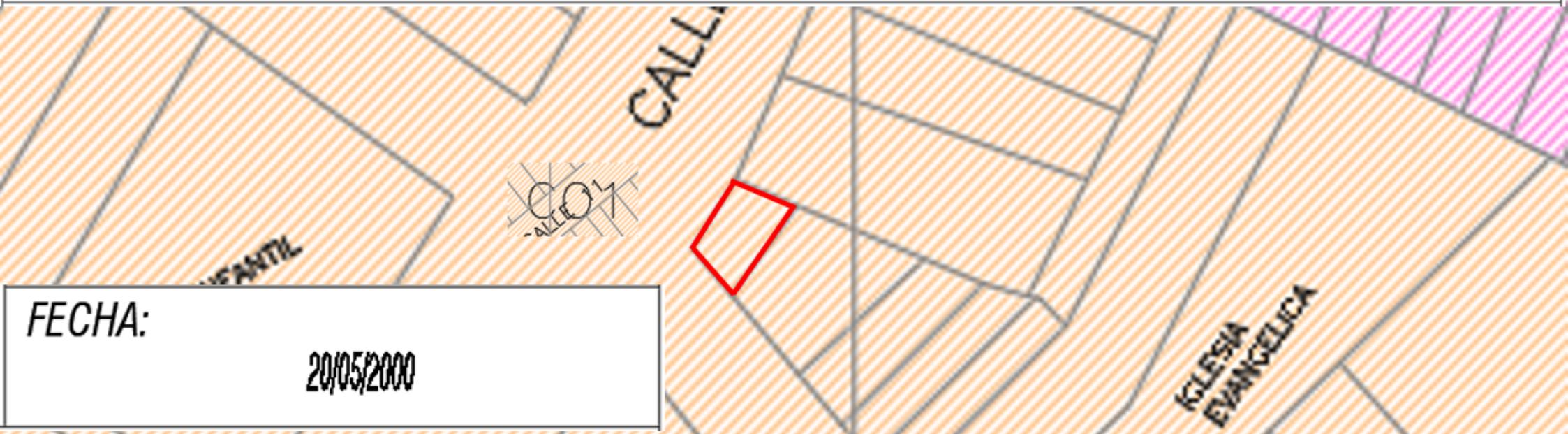


PIN de Validación: a8e70a30



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DE SUELOS URBANOS Y DE EXPANSION URBANA



C01

Subzona de consolidacion con normas 1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230412596375151404

Nro Matrícula: 157-104396

Página 2 TURNO: 2023-26210

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 06:07:11 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 0336 del 04-04-2008 NOTARIA de SILVANIA

VALOR ACTO: \$5,100,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: REINA RINCON GRACIELA

CC# 20926723

A: BARRETO DE SARMIENTO MARIA TERESA

CC# 41437923 X

A: SARMIENTO GAITAN JUAN DE JESUS

CC# 254836 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-07-2013 Radicación: 2013-8566

Doc: ESCRITURA 806 del 25-07-2013 NOTARIA UNICA de SILVANIA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BARRETO DE SARMIENTO MARIA TERESA

CC# 41437923

DE: SARMIENTO GAITAN JUAN DE JESUS

CC# 254836

A: CONTRERAS VARGAS RODRIGO

CC# 19398168 X

A: SANTANA RIVERA MARIA MERCEDES

CC# 51690259 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-10-2016 Radicación: 2016-12050

Doc: ESCRITURA 1779 del 19-08-2016 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: CONTRERAS VARGAS RODRIGO

CC# 19398168 CAUSANTE

DE: SANTANA RIVERA MARIA MERCEDES

CC# 51690259

A: CONTRERAS SANTANA ANDRES CAMILO

CC# 1026252219 X 1/3 DEL 50%

A: CONTRERAS SANTANA NESTOR YESID

CC# 1026265636 X 1/3 DEL 50%

A: CONTRERAS SANTANA RODRIGO

CC# 80112220 X 1/3 DEL 50%

A: SANTANA RIVERA MARIA MERCEDES

CC# 51690259 X 50%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-12365

Doc: ESCRITURA 3796 del 30-09-2021 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$61,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 50% Y 2/3 PARTES DEL 50%

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

DE: CONTRERAS SANTANA NESTOR YESID

CC# 1026265636 1/3 PARTE DEL 50%

DE: CONTRERAS SANTANA RODRIGO

CC# 80112220 1/3 PARTE DEL 50%

DE: SANTANA RIVERA MARIA MERCEDES

CC# 51690259 50%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230412596375151404

Nro Matrícula: 157-104396

Página 3 TURNO: 2023-26210

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 06:07:11 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: CONTRERAS SANTANA ANDRES CAMILO

CC# 1026252219 X 50% Y 2/3 PARTES DEL

50%

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-170 Fecha: 08-04-2014

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-26210 FECHA: 12-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP

El Registrador: CARLOS JULIO GUERRERO CORTES

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA OFP

República de Colombia

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3796



3796

TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS

OTORGADA EN LA NOTARÍA SÉPTIMA (7^a) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

FECHA: TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021)

NOTARIA CÓDIGO 11001007

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

0307 - COMPRAVENTA SOBRE EL 50% Y 2/3 PARTES DEL 50%

CUANTIA \$61.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENDEDOR(A)(ES)

MARIA MERCEDES SANTANA RIVERA — 51.690.259 DE BOGOTA, D.C. - 50%

RODRIGO CONTRERAS SANTANA — 80.112.220 DE BOGOTA, D.C. - 1/3 PARTES DEL 50%

NESTOR YESID CONTRERAS SANTANA — 1.026.265 636 DE BOGOTA, D.C. - 1/3 PARTE DEL 50%

COMPRADOR(A)(ES)

ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA — 1.026.252.219 DE BOGOTA, 50% Y 2/3 PARTES DEL 50%

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los TREINTA (30) días del mes de SEPTIEMBRE del año DOS MIL VEINTIUNO (2.021), ante el despacho de la Notaría SÉPTIMA (7^a) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., actuando como Notaria Notario encargado JOSE NIRIO CIFUENTES MORALES, se otorga la presente Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECIERON: MARIA MERCEDES SANTANA RIVERA mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 51.690.259 expedida en BOGOTA, D.C., soltera por viudez, de actividad económica independiente, RODRIGO CONTRERAS SANTANA mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad colombiana, idcntificado(a) con la cédula de ciudadanía

Ventana para Copiar
Declaración de acuerdo con la información registrada

PC025321541

20-04-21 PO003432615
08-09-21 PC025321541

2ACIYXFPBU
WZDL76RNOV
THOMAS BREK & SONS.
THOMAS BREK & SONS.

número 80.112.220 expedida en BOGOTA, D.C., soltero, de actividad económica independiente y **NESTOR YESID CONTRERAS SANTANA** mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.026.265.636 expedida en BOGOTA, D.C., soltero, de actividad económica independiente, quien(es) obra(n) en nombre propio y para efectos del presente contrato se llamará(n) **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** y de otra parte **ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA** mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.026.252.219 expedida en BOGOTA D.C., casado con sociedad conyugal vigente, de actividad económica independiente, quien(es) obra(n) en nombre propio y para efectos del presente contrato se llamará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES)** y manifestaron que han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERO.- OBJETO: Que por medio del presente Instrumento Público **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** transfiere(n) a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES)**, el derecho de cuota equivalente al **50%** por parte de la señora **MARIA MERCEDES SANTANA RIVERA** y **2/3 PARTES DEL 50%** por parte de los señores **RODRIGO CONTRERAS SANTANA** y **NESTOR YESID CONTRERAS SANTANA** del dominio propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **LOTE DE TERRENO N° 1 JUNTO CON LA CASA DE HABITACION SOBRE EL EXISTENTE, UBICADO EL MUNICIPIO DE SILVANIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, con una cabida superficiaria aproximada de setenta metros cuadrados (**70.00 M²**), alinderado así: por un costado en longitud de ocho punto setenta y ocho metros (**8.78 mts**) colinda con Alejandro Cubillos, por el otro costado, en longitud de doce punto diez metros (**12.10 mts**) colinda con lote dos (2), por otro costado en longitud de cuatro punto noventa y tres metros (**4.93 mts**) colinda con vía; y por ultimo costado en longitud de

República de Colombia



ocho punto cero ocho metros (8.08 mts) colinda con vía y encierra.

A este bien inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-104396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasuga, la Cédula Catastral número 01-00-0013-0001-000

PARÁGRAFO.- No obstante la cabida y linderos de derecho de cuota equivalente al **50% y 2/3 PARTES DEL 50%** del(es) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto e incluye(n) todos sus, costumbres, servidumbres, mejoras que legalmente le pertenezcan e incluye(n) los servicios públicos de agua, luz, y gas natural. **SERVICIOS QUE SE ENCUENTRAN AL DIA DE PAGO POR EL RESPECTIVO CONSUMO POR LO TANTO EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) LE ENTREGA A PAZ Y SALVO.**

SEGUNDO.- ADQUISICIÓN: EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) adquirio(eran) el derecho de cuota del(es) inmueble(s) por compra que hizo(eran) a de la siguiente manera: inicialmente en vigencia de su sociedad conyugal adquirio la señora **MARIA MERCEDES SANTANA RIVERA** junto con el señor **RODRIGO CONTRERAS VARGAS** la totalidad del inmueble por compra que hicieron a **MARIA TERESA BARRETO DE SARMIENTO y JUAN DE JESUS SARMIENTO GAITAN** mediante escritura ochocientos seis (806) de fecha veinticinco (25) de julio del año dos mil trece (2013) otorgada en la Notaria Unica de Silvania, posteriormente y por adjudicacion en sucesion de **RODRIGO CONTRERAS VARGAS** se les adjudico para la señora **MARIA MERCEDES SANTANA RIVERA el 50% y para RODRIGO CONTRERAS SANTANA y NESTOR YESID CONTRERAS SANTANA a cada uno 1/3 parte del 50%** mediante escritura mil setecientos setenta y nueve (1779) de fecha diecinueve (19) de agosto del año dos mil dieciseis (2016) otorgada en la Notaria cuarta (4^a) de Bogotá, D.C. debidamente registrada en el(es) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria número(s) 157-104396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasuga.

TERCERO.- SANEAMIENTO: Que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) garantiza(n) que el(es) inmueble(s) sobre el cual recae derecho de cuota equivalente al **50% y 2/3**

PARTES DEL 50% objeto de venta se halla(n) libre(s) de todo gravamen tales como, impuestos municipales, hipotecas, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio, embargos anticresis y en general no soporta ninguna limitación de dominio, pero que en todo caso EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) saldrá(n) al saneamiento de lo vendido de conformidad a la Ley.

CUARTO.- PRECIO: Que el precio de la presente venta equivalente al **50% y 2/3 PARTES DEL 50%** del(los) inmueble(s) es la cantidad de **SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.000.000)** que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) declara recibidos en la fecha y a su entera satisfacción de manos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES).

PARAGRAFO PRIMERO: A propósito del precio el(los) enajenante(s) y el(los) adquirente(s) declara(n) bajo la gravedad del juramento, que el precio aquí consignado es real y no es objeto de pactos privados en los que hayan convenido un valor diferente; que, además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de este instrumento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Igualmente manifiestan los comparecientes que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones, e intermediación, lo anterior de conformidad al **Artículo 61 de la Ley 2010** del veintisiete (27) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

QUINTO.- ENTREGA: La entrega se hace en comun y proindiviso del(los) inmueble(s) sobre el cual recae el derecho de cuota equivalente al **50% y 2/3 PARTES DEL 50%** objeto de venta, la cual se efectuará a la firma de la presente Escritura Pública y con ella se hace titular del **100% del inmueble**.

SEXTO.- GASTOS: Los gastos de escrituración serán por partes iguales entre los contratantes. Los gastos del impuesto de retención correrán por parte de EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES). Los gastos de registro de la Escritura Pública y beneficencia serán a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES).



SÉPTIMO.- ACEPTACIÓN: Presente(s) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES) de las condiciones civiles y naturales anteriormente citadas, manifestó(aron):

- a) Que acepta(n) la presente Escritura Pública y en especial la venta sobre el derecho de cuota equivalente al **50% y 2/3 PARTES DEL 50%** objeto de venta, que por medio de ella se le(s) hace por estar de conformidad con sus intereses.
- b) Que ya ha(n) recibido el derecho de cuota en comun y proindiviso equivalente al **50% y 2/3 PARTES DEL 50%** del(los) inmueble(s) que por esta escritura se le(s) transfiere.
- c) Que acepta(n) y se compromete(n) a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el bien inmueble objeto del acto.
- d) Con esta adquisición se hace(n) titular(es) del derecho real de dominio correspondiente al **100% del(los) inmueble(s)**.

NOTA: Que para los efectos propios de la Ley 365 de 1.997 y 793 de 2002 o de aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, la parte COMPRADORA manifiesta qué adquiere el inmueble con recursos provenientes y originados en el ejercicio de actividades licitas.

NOTA: EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), indagado(a)(s) por la(el) suscrita(o) Notaria(o) (E) declara(n) bajo la gravedad del juramento que el(los) inmueble(s) que vende(n) NO está Afectado a Vivienda Familiar.

NOTA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES), indagado(a)(s) por la(el) suscrita(o) Notaria(o) (E) declara bajo la gravedad del juramento que es **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE** que el inmueble que adquiere es para destinarlo a fines comerciales tal como arrendar, hipotecar, vender, etc., y que su Casa de Habitación Familiar, está ubicada en esta ciudad en la **CARRERA 55 N° 4D-62**.

NOTA: De conformidad con la Ley 258 de 17 de enero de 1.996 y 854 de 2.003, sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta **NO** se constituye Afectación a Vivienda Familiar por ministerio de la Ley.

NOTA: La(el) suscrita(o) Notaria(o) (E) advirtió a los contratantes que la Ley establece

que quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Ley de afectación a vivienda familiar.

NOTA: El(la) notario(a) advierte a el(los) compareciente(s) que cualquier incongruencia de área y linderos se supedita a lo contemplado en la Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de Febrero de 2018 e Instrucción Administrativa No. 13 del 9 de mayo de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro

NOTA: El Notario encargado **JOSE NIRIO CIFUENTES MORALES** se encuentra debidamente nombrado y posesionado según consta en la **RESOLUCION N° 8716** de fecha **16 DE SEPTIEMBRE DE 2021** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones

NOTA: Para efectos de la radicación electrónica "REL", los intervenientes manifiestan, que el correo electrónico en el cual recibirán notificaciones será: **accontreras@gmail.com** no obstante autoriza(n) ser igualmente notificados en los correos consignados en la antefirma, pero en todo caso podrá ser consultado ante las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en la página web: <https://radicacion.supernotariado.gov.co/app>

Los comparecientes presentaron para su protocolización los siguientes recibos fiscales:

157-104396

1.- PAZ Y SALVO Municipal N°. 202102030, expedido por la tesorera general del municipio de Silvania, correspondiente al impuesto PREDIAL UNIFICADO Y COMPLEMENTARIOS. Del predio con cedula catastral N°. 01-00-0013-0001-000, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021, expedido el día 23 de septiembre de 2021, con un avalúo para vigencia 2021 de \$71.173.000

Nota. En el municipio no tiene establecido el cobro por **VALORIZACION**.

NOTA: Manifestamos que de la veracidad de las declaraciones y autenticidad de los documentos anexos en éste Instrumento Público sólo responde la parte

República de Colombia



BOLETIN OFICIAL

3796



compareciente.

NOTA: SE ADVIRTIO A LOS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA DE LA OBLIGACION QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO PERTINENTE ANTES DE FIRMARLA. LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACION TOTAL DEL TEXTO. EN CONSECUENCIA, LA(EL) NOTARIA(O) (E) NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y DE LA(EL) NOTARIA(O) (E). EN TAL CASO ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS. (ARTICULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1970)

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADOS CIVILES, EL NÚMERO DE SUS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD, DECLARAN ADEMÁS QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y, QUE EN CONSECUENCIA, ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVEN DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS. CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE LA(EL) NOTARIA(O) (E) RESPONDE DE REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.

NOTA: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervenientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento sopena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción de mes de retardo.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO el presente Instrumento Público por

los comparecientes y advertidos de la formalidad de sus registro, en la oficina de registro de instrumentos públicos, dentro del término legal, lo hallaron conforme con sus intenciones y lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con la(s) suscrita(o) Notaria(o) quien da fe y lo autoriza.

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: PO003432615, PO003432616, PO003432617, PO003432618, PO003432619,

RESOLUCION N° 0536 DEL 22 DE ENERO DE 2021 (MODIFICADA POR RES N° 0545 DEL 25/01/2021)

DERECHOS NOTARIALES: \$ 203.761

SUPERINTENDENCIA: \$ 10.200

FONDO NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 10.200

IVA COBRADO \$ 59.520

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$ 610.000

Maria Mercedes Santana Rivera

MARIA MERCEDES SANTANA RIVERA

C.C. No.: 51690259

TEL.: 3209789831

DOMICILIO / CIUDAD: Cra 55 # 4 0 62 Bogotá

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

E-MAIL: mercedes.santana92@gmail.com

ESTADO CIVIL: SOLTERO(A) () CASADO(A) () UNION MARITAL DE HECHO ()

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (DECRETO 1674/16) SI () NO ()

CARGO:

FECHA DE VINCULACION: _____ FECHA DE DESVINCULACION: _____

República de Colombia



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3796

TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS

OTORGADA EN LA NOTARÍA SÉPTIMA (7^a) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

FECHA: TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021)

Villa de la
Secretaría Negada para Copias
Decretos

PC025321545
PO003432619

NESTOR YESID CONTRERAS SANTANA

C.C. No.: 1026265636

TEL.: 311 4716300

DOMICILIO / CIUDAD: Cr 55 # 48-62 Bogotá.

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

E-MAIL: Soldadurasbogota@gmail.com

ESTADO CIVIL: SOLTERO(A) () CASADO(A) () UNION MARITAL DE HECHO ()

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (DECRETO 1674/16) SI () NO ()

CARGO:

FECHA DE VINCULACION: _____ FECHA DE DESVINCULACION: _____

RODRIGO CONTRERAS SANTANA

C.C. No.: 80.112.220.

TEL.: 3108753096

DOMICILIO / CIUDAD: Cr 55, n° 4D - 62.

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente.

E-MAIL: rcoldinu@gmail.com.

ESTADO CIVIL: SOLTERO(A) () CASADO(A) () UNION MARITAL DE HECHO ()

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (DECRETO 1674/16) SI () NO ()

CARGO:

FECHA DE VINCULACION: _____ FECHA DE DESVINCULACION: _____

Jaime
ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA

C.C. No.: 1026252219

TEL.: 3115313805

DOMICILIO / CIUDAD: Carr 55 # 4d-62 / Bogotá

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

E-MAIL: acccontreras5@gmail.com

ESTADO CIVIL: SOLTERO(A) () CASADO(A) (X) UNIÓN MARITAL DE HECHO ()

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (DECRETO 1644-16) SI () NO (X)

CARGO:

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION: _____



JOSE NIRIO CIFUENTES MORALES
NOTARIO SEPTIMO (X) ENCARGADO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURACIÓN	
Radico:	Dígito: Valey 0
Vo. Bo. Asesor	Líquido:
Biometría:	Firma y Huella:
Rev/Testa	Info. Sistema
Revisión Legal	Cierre:
Copias:	TURNO 4810-21

ESPACIO EN BLANCO

República de Colombia

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

TG&S
SA DE CREDITO Y SEGURO

Renewal
Date 07/09/2022
Folio 1534-1989
Copias

LA NOTARÍA SÉPTIMA(7^ª) DE BOGOTÁ D.C.
NOTARIA CODIGO1101007
ES FIEL Y CORRESPONDE A LA **SEGUNDA** (2^º) COPIA
AUTÉNTICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **3796** DE FECHA
30 DEL MES **SEPTIEMBRE** DEL AÑO **2021** TOMADA DE
SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN **SEIS** (6.) HOJAS UNAS DE
PAPEL DESGARRADIL AUTORIZADO LA CUAL SE EXPIDE CON DESTINO
A: **Oficina De Catastro**
ESTA COPIA NO TIENE MÉRITO LEGAL PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN.

07 OCT. 2021

VILMA ALEJANDRA TERREROS DÍAZ
SECRETARIA DELEGADA PARA COPIAS
Decreto 1534-1989



Vilma Alejandra Terreros Diaz
Secretaria Delegada para Copias
Decreto 1534-1989



PC023252222



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO