



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_1812519

Fecha del avalúo	12/06/2023	Fecha de visita	07/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CASA 24 CONDOMINIO ALCALA PROPIEDAD HORIZONTAL		
Barrio	VEREDA BOJACA		
Ciudad	Chia		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	I Y M INGENIERIA SAS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	I Y M INGENIERIA		
Nit/CC	800172752		
Consecutivo del bien	-		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 12/06/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **I Y M INGENIERIA SAS** ubicado en la CASA 24 CONDOMINIO ALCALA PROPIEDAD HORIZONTAL VEREDA BOJACA, de la ciudad de Chia.

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 \$404,086,011.29 pesos m/cte (Cuatrocientos cuatro millones ochenta y seis mil once).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

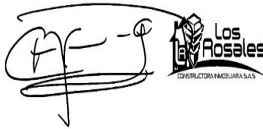
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 24	84.42	M2	\$4,786,614.68	100.00%	\$404,086,011.29
TOTALES					100%	\$404,086,011.29

Valor en letras  
Cuatrocientos cuatro millones ochenta y seis mil once Pesos Colombianos

Perito actuante

ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
RAA Nro: AVAL-1024479541  
C.C: 1024479541



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	0	4,786,615	Valor del avalúo en UVR	1,330,840.00
Proporcional	0	404,086,011	Valor asegurable	404,086,011
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	El inmueble objeto de avalúo es una casa de dos pisos, ubicada en el Condominio Alcalá, sobre la via "entrada Sabana", la llegada es por la calle 25, en la vereda Bojacá en Chía Cundinamarca. El inmueble cuenta con contadores instalados de energía, gas y acueducto.			
	NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquida área privada registrada en documentos suministrados.			

GENERAL					
Código	DAC_ PRG_2023_1812519	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				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	I Y M INGENIERIA				
Nit/CC	800172752				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	I Y M INGENIERIA SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	901133813	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA 24 CONDOMINIO ALCALA PROPIEDAD HORIZONTAL				
Conjunto	CONDOMINIO ALCALÁ				
Ciudad	Chia	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Rural	Barrio	VEREDA BOJACA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es una casa de dos pisos, ubicada en el Condominio Alcalá, sobre la vía "entrada Sabana", la llegada es por la calle 25, en la vereda Bojacá en Chía Cundinamarca. El inmueble cuenta con contadores instalados de energía, gas y acueducto. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS JURÍDICAS</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS CATASTRAL</b></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>90.85</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>M2</td><td>s/l</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>84.42</td><td></td><td>PESOS</td><td>s/l</td></tr></table>						<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AREA	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	90.85	AVALUO CATASTRAL 2023	M2	s/l		M2	84.42		PESOS	s/l
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>																										
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AREA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA	M2	90.85	AVALUO CATASTRAL 2023	M2	s/l																								
	M2	84.42		PESOS	s/l																								
<table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS VALORADAS</b></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>90</td><td></td><td>M2</td><td>84.42</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>15</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	AREA LIBRE MEDIDA	M2	90		M2	84.42		M2	15			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>																										
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2	90		M2	84.42																								
	M2	15																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias																												
Actualidad edificadora	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato, casas de similares condiciones. Sobre la misma Vía.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001. POT VIGENTE ACUERDO 17 DEL 2000.																												

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4128	EscrituraDePropiedad	17/12/2021	SEGUNDA	Chia

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20845618	01/03/2023	2.24%	000000049552954	CASA 24

**Observación** Según los documentos suministrados, anotación 4: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA

## GARAJES Y DEPOSITOS

## INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Común uso exclusivo	NO APLICA	-	Mt2	Sencillo		No	NO	1

**Observación** El inmueble cuenta con un parqueadero al frente de la casa.

Identificación del Inmueble: CASA número VEINTICUATRO (No. 24) y el uso exclusivo del PARQUEADERO números P - VEINTICUATRO (P 24) los cuales forman parte del CONDOMINIO ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Vereda Bojacá del municipio de Chía Departamento de Cundinamarca. Matrícula Inmobiliaria: 50N-20845618

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI

## AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación: En el momento de la visita se estaban realizando obra de mejoramiento de la vía de acceso.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	114		Fecha escritura	25/01/2019	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CHÍA	
Valor administración	\$420.000	Total unidades	39	Terraza comunal	No

<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citéfono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 114, Fecha escritura: 25/01/2019, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CHÍA, Administración: \$420.000, Total unidades: 39, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Club: No, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0</p> <p>El Condomio cuenta con un salón social para eventos, parque infantil, portería y parqueaderos para visitantes.</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	La estructura del inmueble se encuentra en buen estado al momento de la visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si

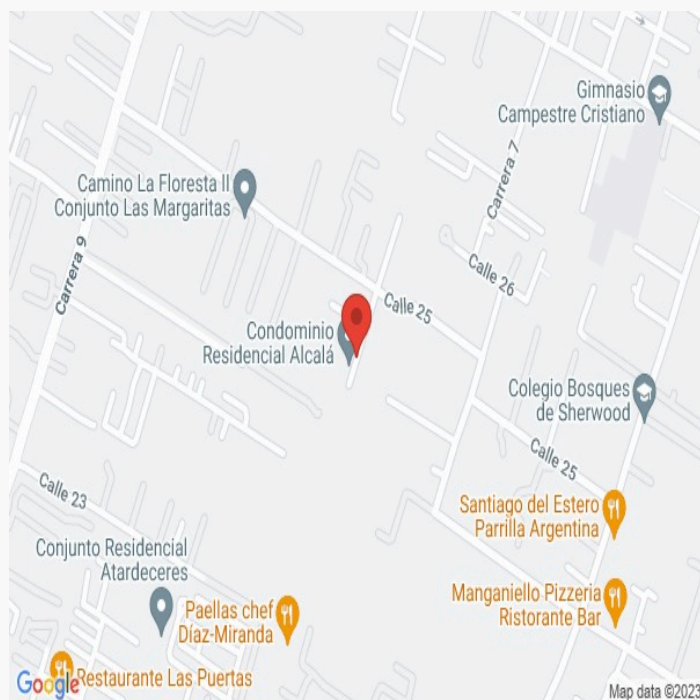
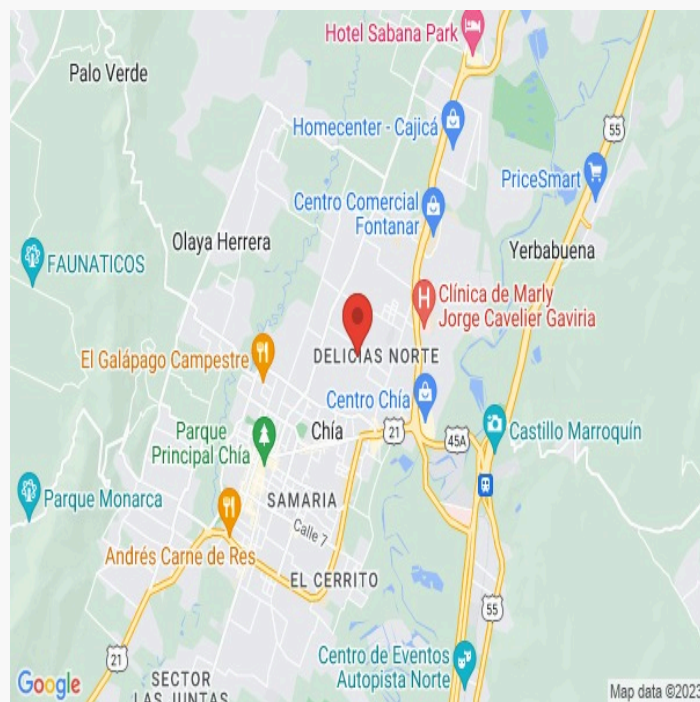
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno <b>PRIMER PISO:</b> Sala, comedor, estudio, baños social, cocina, patio interior, zona de ropas. <b>SEGUNDO PISO:</b> 3 habitaciones, 1 baño social, 1 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	Nota de Acabados: PISOS: laminados; MUROS: estuco y pintura; TECHO PRIMER PISO: drywall; COCINA: Integral, mesón en mármol; BAÑOS: con aparatos sanitarios y división de baño en vidrio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CASA 24 CONDOMINIO ALCALA PROPIEDAD HORIZONTAL | VEREDA BOJACA | Chia | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.871920

GEOGRAFICAS : 4° 52' 18.912''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.046557

GEOGRAFICAS : 74° 2' 47.6052''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VEREDA BOJACA	2	\$597,000,000	0.95	\$567,150,000		\$0		\$0	\$4,806,355.93	3224543458
2	VEREDA BOJACA	2	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000		\$0		\$0	\$5,089,285.71	3012073421
3	VEREDA BOJACA	2	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000		\$0		\$0	\$4,750,000.00	3044860114
4	VEREDA BOJACA	2	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000		\$0		\$0	\$4,611,650.49	3012807306
5	ALCALA	2	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000		\$0		\$0	\$4,675,781.25	3013495552
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		125	118	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,806,355.93
2		91	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,089,285.71
3		96	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
4		110	103	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,611,650.49
5		136	128	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,675,781.25
	4 años									
									PROMEDIO	\$4,786,614.68
									DESV. STANDAR	\$184,551.23
									COEF. VARIACION	3.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,971,165.90	TOTAL	\$419,665,825.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,602,063.45	TOTAL	\$388,506,196.39
VALOR TOTAL	\$404,086,011.29			

Observaciones:				
Enlaces:				
<a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11085_archivopdflinks.html">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11085_archivopdflinks.html</a>				
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-cuervo/chia/10016203">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-cuervo/chia/10016203</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-floresta/chia/10004786">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-floresta/chia/10004786</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chia/7994562">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chia/7994562</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bochica-sector-bojaca/chia/10068876">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bochica-sector-bojaca/chia/10068876</a>	5- <a href="https://losdelainmobiliaria.com/casa-venta-chia/4943544">https://losdelainmobiliaria.com/casa-venta-chia/4943544</a>



## FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto





## FOTOS 4

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



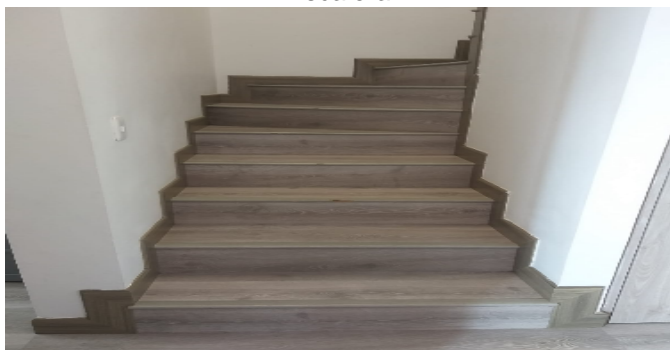
Cocina



Patio Interior



Escalera



Estudio

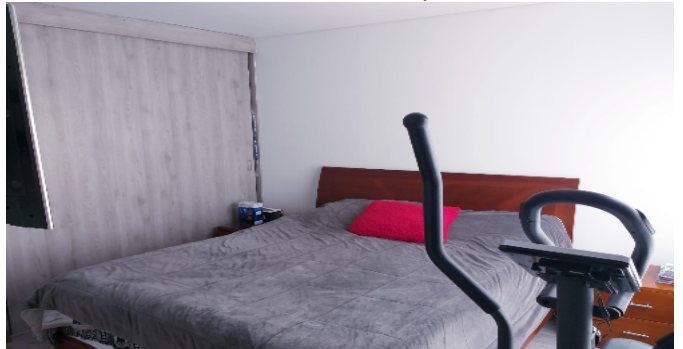


## FOTOS 4

Habitación Principal



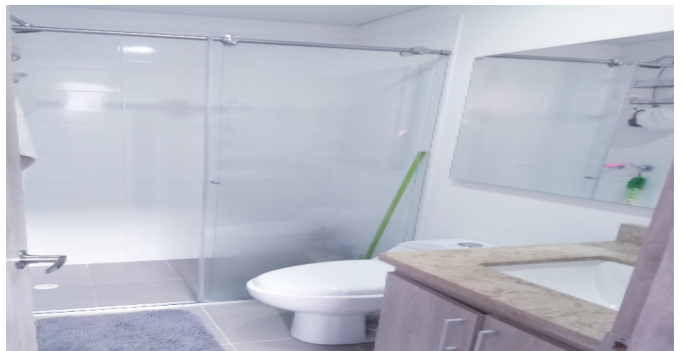
Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Closet 2





## FOTOS 4

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 DAC\_PRG\_2023\_1812519**



PIN de Validación: b8410b09



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8410b09



## 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b8410b09



## 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b8410b09



Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401  
Teléfono: 3202617851  
Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.**

**El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



PIN de Validación: b8410b09



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8410b09**

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 un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301648573000444

Nro Matrícula: 50N-20845618

Pagina 1 TURNO: 2023-105973

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:47:27 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 31-01-2019 RADICACIÓN: 2019-5356 CON: ESCRITURA DE: 30-01-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA 24 CON AREA DE A.CONSTRUIDA: 90.85 MTS2 A.PRIVADA: 84.42 MTS2 CON COEFICIENTE DE 2.24% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.114 DE FECHA 25-01-2019 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA UROS SAS ADQUIRIO LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE DE LA SIGUIENTE MANERA: CONSTRUCTORA UROS SAS ADQUIRIO POR COMPRA A ROSEBAUM WISOKI ISAAC, STERIMBERG COIFFMAN MOISES LEON, LEMUS SIERRA HECTOR ENRIQUE, URIBE LAGUNA HUMBERTO, KISNER BRANDWAYN GILDA Y BIRBRAGHER ZICER JAIME MEDIANTE ESCRITURA 512 DE 17-04-2018 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA; KISNER BRANDWAYN GILDA LE FUE ADJUDICADO EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE GUTTMAN KISNER DEGANIT, MEDIANTE ESCRITURA 3100 DE 02-12-2016 DE LA NOTARIA 30 DE BOGOTA; GUTTMAN KISNER DEGANIT LE FUE ADJUDICADO EN SUCESION DE DERECHO DE CUOTA DE GUTTMAN STERIMBERG EUGENIO MEDIANTE ESCRITURA 3077 DE 19-08-2003 DE LA NOTARIA 30 DE BOGOTA; GUTTMAN STERIMBERG EUGENIO JUNTO CON ROSEBAUM WISOKI ISAAC, STERIMBERG COIFFMAN MOISES LEON, LEMUS SIERRA HECTOR ENRIQUE, BIRBRAGHER ZICER JAIME Y URIBE LAGUNA HUMBERTO ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL PREDIO POR COMPRA A ALVIAR DE CUERVO LUZ HELENA Y CUERVO ALVIAR ANDRES, MEDIANTE ESCRITURA 3663 DE 29-11-1996 DE LA NOTARIA 30 DE BOGOTA; ALVIAR DE CUERVO LUZ HELENA Y CUERVO ALVIAR ANDRES ADQUIRIERON POR COMPRA A QUECAN DE NARVAEZ MARIA DEL CARMEN MEDIANTE ESCRITURA 1046 DE 01-03-1988 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A QUECAN SAGRARIO MEDIANTE ESCRITURA 128 DE 04-06-1947 DE LA NOTARIA DE CHIA, REGISTRADA EN FMI 50N-1122425.-.-. CONSTRUCTORA UROS SAS ADQUIRIO POR COMPRA A ROSEBAUM WISOKI ISAAC, STERIMBERG COIFFMAN MOISES LEON, LEMUS SIERRA HECTOR ENRIQUE, URIBE LAGUNA HUMBERTO, KISNER BRANDWAYN GILDA Y BIRBRAGHER ZICER JAIME MEDIANTE ESCRITURA 512 DE 17-04-2018 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA; KISNER BRANDWAYN GILDA LE FUE ADJUDICADO EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE GUTTMAN KISNER DEGANIT, MEDIANTE ESCRITURA 3100 DE 02-12-2016 DE LA NOTARIA 30 DE BOGOTA; GUTTMAN KISNER DEGANIT LE FUE ADJUDICADO EN SUCESION DE DERECHO DE CUOTA DE GUTTMAN STERIMBERG EUGENIO MEDIANTE ESCRITURA 3077 DE 19-08-2003 DE LA NOTARIA 30 DE BOGOTA; GUTTMAN STERIMBERG EUGENIO ADQUIRIO JUNTO CON ROSEBAUM WISOKI ISAAC, LEMUS SIERRA HECTOR ENRIQUE, BIRBRAGHER ZICER JAIME, URIBE LAGUNA HUMBERTO Y STERIMBERG COIFFMAN MOISES LEON LA TOTALIDAD DE PREDIO POR COMPRA A CUERVO ALVIAR JUAN DAVID Y CUERVO CARMONA LUIS DE JESUS MEDIANTE ESCRITURA 960 DE 14-03-2003 DE LA NOTARIA 30 DE BOGOTA; CUERVO ALVIAR JUAN DAVID Y CUERVO CARMONA LUIS DE JESUS ADQUIRIERON POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA MEDIANTE SENTENCIA DE 04-12-2002 PROFERIDA POR EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA, REGISTRADO EN FMI 50N-161294.-.-.GMRC.-.-.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # CASA 24 CONDOMINIO ALCALA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230301648573000444**

**Nro Matrícula: 50N-20845618**

Pagina 2 TURNO: 2023-105973

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:47:27 AM

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

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

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

50N - 20845413

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-01-2019 Radicación: 2019-5356

Doc: ESCRITURA 114 del 25-01-2019 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL-CONDOMINIO ALCALA-

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

**A: CONSTRUCTORA UROS S.A.S.**

**NIT# 9009004941 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-46655

Doc: ESCRITURA 2401 del 10-11-2020 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 114 DE 25-01-19.EL AREA COMUN QUE SE ADJUDICA COMO PATRIO A LA CASA 13 ES DE 94.76 MTS2, EL AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO QUE SE ADJUDICA COMO PATIO A LA CASA 26 ES DE 92.03 MTS2.

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

**A: CONSTRUCTORA UROS S.A.S.**

**NIT# 9009004941 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-12-2021 Radicación: 2021-92555

Doc: ESCRITURA 4128 del 17-12-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$319,848,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA USO EXCLUSIVO PARQUEADERO P 24

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

**DE: CONSTRUCTORA UROS S.A.S.**

**NIT# 9009004941**

**A: I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S.**

**NIT# 9011338130 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-12-2021 Radicación: 2021-92555

Doc: ESCRITURA 4128 del 17-12-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

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

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

**DE: I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S.**

**NIT# 9011338130 X**

**A: HINCAPIE MU/OZ SANTIAGO**

**CC# 1144058218**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230301648573000444**

**Nro Matrícula: 50N-20845618**

Pagina 3 TURNO: 2023-105973

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:47:27 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-105973**

**FECHA: 01-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





República de Colombia

004128

1

17 DIC 2021



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 4128.

CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO.

FECHA: DIECISIETE (17) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021)

OTORGADA EN EL NOTARIO SEGUNDA (2ª) DEL CÍRCULO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Actos Jurídicos: COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA O DE CUANTÍA INDETERMINADA.

Identificación del Inmueble: CASA número VEINTICUATRO (No. 24) y el uso exclusivo del PARQUEADERO números P - VEINTICUATRO (P 24) los cuales forman parte del CONDOMINIO ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Vereda Bojacá del municipio de Chía Departamento de Cundinamarca.

Matrícula Inmobiliaria: 50N-20845618

Cédula Catastral: 000000049552954

OTORGANTES: DE: CONSTRUCTORA UROS S.A.S. NIT. 900.900.494-1 A: I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S. NIT. 901.133.813-0. ACREEDOR: SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ, C.C. 1.144.058.218.

En el municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los DIECISIETE (17) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintiuno (2021), en el Despacho de la Notaria Segunda (2ª) de este Círculo, cuyo Notario Titular es el Doctor PEDRO LEÓN CABARCAS SANTOYA, se otorgó la presente escritura pública que se consignó en los siguientes términos:

# SECCIÓN PRIMERA

## COMPRAVENTA

COMPARECIERON: NOHORA MERCEDES GIL YEPES, mayor de edad, vecina y domiciliada en el municipio de Chía (Cundinamarca), identificada con cedula de ciudadanía número 38.256.935 expedida en Ibagué, quien actúa en calidad de APODERADA GENERAL de la sociedad CONSTRUCTORA UROS S.A.S., identificada con NIT. 900.900.494-1, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de la ASAMBLEA DE ACCIONISTAS del catorce (14) de Octubre de dos mil quince (2015), inscrita el veinte (20) de octubre del mismo año

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

NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PO005896284

PC009276955

24-11-21 PO005896284

06-05-21 PC009276955

776344MLBVJ  
S0C84JXA21

FORMAS UNIS & UNIS



bajo el número 02028900 del LIBRO IX, documentos los cuales se anexan a la protocolización con la presente escritura pública; según escritura pública número ochocientos dieciocho (818) de fecha veintiséis (26) de Marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaria Segunda (2ª) de Chía; y quien en adelante se denominará **PARTE VENDEDORA**, de una parte y de otra, **GEOVANY ALEXANDER MARTÍNEZ PAEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía número 1.020.782. expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Representante legal de la sociedad denominada **I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S.**, NIT. 901.133.813-0, constituida mediante documento privado de fecha once (11) de Noviembre de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veintidós (22) de Noviembre de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02277824 del Libro IX, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., protocoliza con este instrumento y quienes en adelante se llamarán **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO: LA PARTE VENDEDORA:** Transfiere a título de venta definitiva y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA** y estos adquieren al mismo título el derecho de dominio y la posesión que **LA PARTE VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: La **CASA** número **VEINTICUATRO** (No. 24) y el **uso exclusivo** del **PARQUEADERO** números **P – VEINTICUATRO** (P 24) los cuales forman parte del **CONDominio ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Vereda Bojacá del municipio de Chía Departamento de Cundinamarca. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos **especiales y generales** tomados del título de adquisición:

**LINDEROS ESPECIALES DE LA CASA VEINTICUATRO (24).** Ubicada en el **CONDominio ALCALA**, situado en la Vereda Bojacá, Lote San Luis y Alcalá, Municipio de Chía, Cundinamarca. Distinguida en los planos y en su puerta de entrada con el número veinticuatro (24). **ÁREAS:** Tiene un área construida de noventa metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados (90.85 M2) distribuida en Cuarenta metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros cuadrados (40.43 M2) en el primer piso y cincuenta metros cuadrados con cuarenta y dos centímetros cuadrados

(50.42 M2) cuadrados  
Treinta y siete M2), en primer  
cuadrados (con cincuenta  
exclusivo. D  
estudio, con  
de: Alcobas y  
alcobas. LI  
PRIMER PI  
el número  
cincuenta y  
mts.), a en  
comunes al  
antejardín  
centímetros  
común al m  
quebrada d  
quince cent  
ocho centí  
con muro, v  
exclusivo d  
centímetros  
centímetros  
mts.), diez  
encontrar  
muro, ven  
Casa veint  
casa. CEN  
NADIR.- C  
casa. SEC





República de Colombia

004128



3

17 DIC 2021

(50.42 M2) en segundo piso. Un área construida privada de ochenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta y dos centímetros cuadrados (84.42 M2), distribuida así: Treinta y siete metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros cuadrados (37.56 M2), en primer piso y cuarenta y seis metros cuadrados con ochenta y seis centímetros cuadrados (46.86 M2) en segundo piso. Un área libre de dieciséis metros cuadrados con cincuenta y tres centímetros cuadrados (16.53 M2) en patio común de uso exclusivo. **DEPENDENCIAS:** Consta en primer piso de: Hall de entrada, sala-comedor, estudio, cocina, patio y escalera que conduce al segundo piso; en segundo piso consta de: Alcoba principal con vestier y baño, dos (2) alcobas cada una con closet y baño de alcobas. **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **PRIMER PISO:** Partiendo de un punto marcado en los planos (plancha No. PH-06) con el número uno (1) en línea quebrada de diecinueve centímetros (0.19 mts.), un metro cincuenta y un centímetros (1.51 mts.), dos metros setenta y ocho centímetros (2.78 mts.), a encontrar el punto marcado con el número dos (2), con muro y ventana comunes al medio que lo separan en parte del acceso peatonal común y en parte del antejardín común. De este último punto en línea recta de siete metros setenta centímetros (7.70 mts.), a encontrar el punto marcado con el número tres (3), con muro común al medio que lo separa de la Casa veintitrés (23). De este último punto en línea quebrada de tres metros tres centímetros (3.03 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), dos metros sesenta y ocho centímetros (2.68 mts.), a encontrar el punto marcado con el número cuatro (4), con muro, ventanas y puerta comunes al medio que lo separan del patio común de uso exclusivo de la casa. De este último punto en línea quebrada de cinco metros veinte centímetros (5.20 mts.), un metro ochenta y ocho centímetros (1.88 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), trece centímetros (0.13 mts.), dieciocho centímetros (0.18 mts.), diez centímetros (0.10 mts.), un metro veintisiete centímetros (1.27 mts.), a encontrar el punto marcado con el número uno (1) punto de partida y encierra, con muro, ventana y puerta de entrada comunes al medio que lo separan en parte de la Casa veinticinco (25) y en parte del Parqueadero común de uso exclusivo P-24 de la casa. **CENIT.-** Con placa estructural común al medio, colindante con el segundo piso. **NADIR.-** Con placa común que lo separa del terreno común sobre el cual se levanta la casa. **SEGUNDO PISO:** Partiendo de un punto marcado en los planos (plancha No.

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

JOS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT

NOTARIO PÚBLICO (E)

PO005896285

PC009276954

24-11-21 PO005896285

08-05-21 PC009276954

THOMAS GRIFF & SONS

18182501JF

027185177K

THOMAS GRIFF & SONS



PH-06) con el número uno (1) en línea recta de tres metros setenta y tres centímetros (3.73 mts.), a encontrar el punto marcado con el número dos (2), con muro común al medio que lo separa de la Casa veintitrés (23). De este último punto en línea recta de cinco metros ochenta y cinco centímetros (5.85 mts.), a encontrar el punto marcado con el número tres (3), con muro y ventana comunes al medio que lo separan de la Casa veintidós (22) sobre el patio común de uso exclusivo de la casa. De este último punto en línea recta de seis metros ochenta centímetros (6.80 mts.), a encontrar el punto marcado con el número cuatro (4), con muro común al medio que lo separa de la Casa veinticinco (25). De este último punto en línea quebrada de dos metros cuarenta y ocho centímetros (2.48 mts.), dos metros diez centímetros (2.10 mts.), tres metros treinta y tres centímetros (3.38 mts.), cinco metros diecisiete centímetros (5.17 mts.), a encontrar el punto marcado con el número uno (1) punto de partida y encierra, con muro y ventana comunes al medio que lo separan en parte del vacío sobre el Parqueadero común de uso exclusivo P-24 de la casa, en parte del vacío sobre el acceso peatonal común de la casa, en parte del vacío sobre el antejardín común y en parte de la Casa veintitrés (23). Con cubierta común de la casa. **NADIR.-** Con placa estructural común al muro colindante con el primer piso.

A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria número **20845618** y la cédula catastral número **000000049552954** Y EL COEFICIENTE DE **COPROPIEDAD EL ASIGNADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**LINDEROS GENERALES DEL CONDOMINIO ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**HORIZONTAL:** Se construyó sobre el **LOTE DE TERRENO**, ubicado en la Vereda Bojacá del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, Cuenta con un área total de **SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (6570,00 m<sup>2</sup>)** y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL OCCIDENTE:** Del punto M1 al punto M7 en Sesenta y nueve metros con ochenta y dos centímetros (69,82 mts), vallado al medio con terrenos de Herederos de Quiteria Cabra. **POR EL NORTE:** Del punto M7 al punto M8 en Noventa y dos metros con sesenta y cinco centímetros (92.65 mts), con terrenos Arturo Narvaez Pedraza. **POR EL ORIENTE:** Del punto M8 al punto M4 en Setenta y dos metros cincuenta y cuatro centímetros (72.54 mts), con servidumbre pública. **POR EL SUR:** Del punto M4 al punto M5



004128



cincuenta y siete metros con cincuenta y ocho centímetros (57.58 mts), del punto M5 al punto M6 por el sur occidente en noventa y cinco centímetros (0.95 mts), del punto M6 al punto M1 y encierra con treinta y tres metros con ochenta y un centímetros (33.81 mts), con terrenos que son o fueron de propiedad de CARLOS CUERVO OLAYA en parte con terrenos que son o fueron de propiedad de MARCOS POVEDA, mojones a medio. -----

El Condominio consta de treinta y ocho (38) casas, distribuida así: veintiséis (26) casas con dos pisos y altillo y doce (12) casas con dos pisos, treinta y ocho (38) parqueaderos comunes de uso exclusivo para propietarios de las casas y treinta y ocho (38) parqueaderos adicionales comunes de uso exclusivo, trece (13) parqueaderos comunes para visitantes y zonas comunes. Para un total de treinta y ocho (38) casas o unidades de propiedad privada. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de forma tal que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el **CONDOMINIO ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública número ciento catorce (No. 114) de fecha veinticinco (25) de Enero del año dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Chía (Cundinamarca), debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva. -----

**SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** La Sociedad denominada **CONSTRUCTORA UROS S.A.S.**, adquirió el inmueble objeto del presente contrato, de la siguiente manera: -----

a.- En mayor extensión **EL LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA DECANA** (antes **SAN LUIS**), ubicado en la Vereda Bojacá del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, sobre el cual se levanta parte el Condominio, por compra a **JAIME BIRBRAGHER ZINCER, GILDA KISNER BRANDWAYN, HECTOR ENRIQUE LEMUS SIERRA, ISAAC ROSEMBAUM WISOKY, MOISES LEON STERIMBERG**

NOTARÍA ALEXANDER ARIAS BETANCOURT

PO005896286

PC009276953

24-11-21 PO005896286

06-05-21 PC009276953

5C45770R0W

DH4RSJMG1Q

THOMAS DREID &amp; SOHN



**COIFFMAN y HUMBERTO URIBE LAGUNA**, por medio de la Escritura número quinientos doce (512) de fecha diecisiete (17) de abril de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá, D.C., y aclarada mediante la Escritura Pública número dos mil doscientos veintiséis (2.226) de fecha diecisiete (17) de septiembre dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, D.C., las cuales fueron debidamente registradas en el folio de Matrícula Inmobiliaria Número **50N-1122425**.

b.- **EL LOTE DE TERRENO DENOMINADO ALCALÁ**, ubicado en la Vereda del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, sobre el cual se levanta el Condominio, por compra a **JAIME BIRBRAGHER ZINCER, GILDA KIS BRANDWAYN, HECTOR ENRIQUE LEMUS SIERRA, ISAAC ROSEME WISOKY, MOISES LEON STERIMBERG COIFFMAN y HUMBERTO LAGUNA**, por medio de la Escritura Pública número quinientos doce (512) de fecha diecisiete (17) de abril de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá, D.C., y aclarada mediante la Escritura Pública número dos mil doscientos veintiséis (2.226) de fecha diecisiete (17) de septiembre dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, D.C., las cuales fueron debidamente registradas en el folio de Matrícula Inmobiliaria Número **50N-161294**.

c.- Englobaron los dos (2) lotes de terreno sobre el cual se levanta el **CONDOMINIO ALCALÁ**, mediante escritura pública número diecisiete (17) de fecha cuatro (4) de Enero de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Chía, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

d.- La construcción por haberla levantado a sus expensas y con dineros de exclusiva propiedad, de acuerdo a la Licencia de Construcción No. 2017000305 expedida por la Modalidad de Parcelación y Obra Nueva con ON: 2017000162 y Parcelación No. 201700032 de fecha cinco (05) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), notificada el once (11) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), expedidas por la Dirección de Urbanismo del Municipio de Chía y que mediante la Resolución No. 4328 fecha veintidós (22) de octubre del año dos mil dieciocho (2018), expedida por la Dirección de Urbanismo del Municipio de Chía, por medio de la cual también aprueban los Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas y cuyas copias





República de Colombia

004128

17 DIC 2021



auténticas se incorporan a este Reglamento.

**PARÁGRAFO: PERMISO DE VENTAS:** Se protocoliza con este instrumento el Permiso de Ventas con Radicación No. 103/18 de Julio 23 de 2018.

**TERCERA.-SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO:** Manifiesta

**LA PARTE VENDEDORA** que el inmueble que vende se encuentra libre de gravámenes tales como censos, anticresis, condiciones resolutorias de dominio, (a excepción de lo inherente a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal a que está sometido); que se encuentran libres de toda clase de limitaciones al dominio tales como: hipotecas, embargos judiciales, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, servidumbres, afectaciones por humedales, e.t.c.; y así mismo, libres y a paz y salvo por toda clase de servicios públicos; los inmuebles se encuentran libres de todo gravamen, pero que en tal caso **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley.

Igualmente **LA PARTE VENDEDORA** entrega el derecho de dominio, propiedad y posesión que transfiere sobre el inmueble objeto de la presente escritura pública a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios de acueducto, alcantarillado y administración, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta.

**CUARTA.- PRECIO:** Que el precio acordado para esta venta es la suma de **TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$319'848.000,00) MONEDA CORRIENTE**, suma esta que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara tener recibida en efectivo a su entera satisfacción de **LOS COMPRADORES**.

**PARÁGRAFO:** De conformidad con lo establecido por el artículo 61 de la ley 2010 de 27 de diciembre de 2019, los otorgantes declaran bajo la gravedad de juramento que el precio de la venta contenido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado.

**QUINTA.-ENTREGA:** Que a partir de la fecha **LA PARTE VENDEDORA** hace entrega real y material a **LA PARTE COMPRADORA** de los inmuebles que vende junto con todos sus usos, anexidades, costumbres y dependencias que por ley les corresponde

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT  
PO005896287

PC009276952

24-11-21 PO005896287  
06-05-21 PC009276952

L2XYUTJGZR  
W3GNHJQ6X  
RECORDEAR CONFECCIONAR



sin reserva o limitación alguna. \_\_\_\_\_

**SEXTA.- GASTOS:** Gastos notariales por partes iguales entre LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA. Beneficencia y Registro por Cuenta de LA PARTE COMPRADORA. \_\_\_\_\_

**PRESENTES:** GEOVANY ALEXANDER MARTINEZ PAEZ, Representante legal de la sociedad denominada I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S., NIT. 901.133.0 y quienes se han denominado LA PARTE COMPRADORA, y manifestaron: \_\_\_\_\_

- a) Que aceptan la presente escritura pública junto con las declaraciones de valor en ella contenidas y en especial la venta que se les hace por encontrarla a satisfacer.
- b) Que ya se encuentran en posesión real y material de los inmuebles que adquieren.
- c) Que conocen, aceptan y se obligan a cumplir lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble que adquieren. \_\_\_\_\_

**CONSTANCIA:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 1.1. de la Ley 2010 de fecha 27 de Diciembre de 2019, se protocoliza copia del Recibo Oficial No. 4910048260652 de fecha 16 DE DICIEMBRE del año 2021 del pago de Retención en la Fuente a título del Impuesto sobre la Renta a cargo de la sociedad compareciente. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes y derechos entregados para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas en la Ley 793 de 2003 de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley. Manifiestan igualmente que las operaciones que se formalizan en la presente escritura pública, no se realizan con bienes o recursos obtenidos o transferidos en operaciones que puedan ser considerados como lavado de activos. \_\_\_\_\_

## SECCIÓN SEGUNDA

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE

CUANTÍA O DE CUANTÍA INDETERMINADA





República de Colombia

004128  
9 17 DIC 2021



A PA Compareció: GEOVANY ALEXANDER MARTINEZ PAEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en EL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA) identificado con cédula de ciudadanía número 1.020.782.616 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Representante legal de la sociedad denominada I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S., NIT. 901.133.813-0, constituida mediante documento privado de fecha once (11) de Noviembre de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veintidós (22) de Noviembre de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02277824 del Libro IX, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien se denominará LA PARTE HIPOTECANTE, y manifiesto: -----

PRIMERO: OBJETO: Que por medio del presente instrumento público constituyen HIPOTECA GLOBAL O ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA O DE CUANTÍA INDETERMINADA en favor del señor SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ, mayor de edad, con domicilio en Cali de paso por el Municipio de Chía (Cundinamarca), quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.144.058.218 expedida en Cali, de estado civil SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominará LA PARTE ACREEDORA; sobre el siguiente bien inmueble: -----

CASA número VEINTICUATRO (No. 24) y el uso exclusivo del PARQUEADERO números P - VEINTICUATRO (P 24) los cuales forman parte del CONDOMINIO ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Vereda Bojacá del municipio de Chía Departamento de Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidas en la sección primera de este instrumento. -----

A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20845618 y la cédula catastral número 000000049552954 Y EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EL ASIGNADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante por cabida y linderos antes mencionados, esta hipoteca se hace como cuerpo cierto y comprende todos sus usos, anexidades, costumbres y dependencias que por ley le corresponden sin reserva ni limitación alguna. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el

NOTARIO SECUNDARIO

NOTARIO SECUNDARIO

PC005896288

PC009276951

24-11-21 PC005896288

09-05-21 PC009276951

75JTPM7HVI

20H7M7JK1A

ENCARGADO DE LA OFICINA



**CONDominio ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL** -, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública número ciento catorce (No. 114) de veinticinco (25) de Enero del año dos mil diecinueve (2019) otorgada en la No. Segunda (2ª) del Círculo de Chía (Cundinamarca), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**SEGUNDO: TRADICIÓN:** El inmueble objeto del presente contrato es de propiedad de **LA PARTE DEUDORA** y lo adquirió mediante **COMPRAVENTA**, que hizo la **CONSTRUCTORA UROS S.A.S.**, como consta en la sección primera de este instrumento.

**TERCERO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Garantiza **LA PARTE HIPOTECANTE** que el inmueble que aquí se hipoteca se encuentra en la actualidad libre de gravamen o limitación al dominio como servidumbres, censos, anticresis, embargo, demanda civil registrada, condiciones resolutorias del dominio, y en todo caso obliga a salir al saneamiento en los casos de ley.

**CUARTO: PAZ Y SALVO IMPUESTOS:** Garantiza además **LA PARTE HIPOTECANTE** que el inmueble aquí hipotecado se encuentra a paz y salvo por toda clase de impuestos de carácter Municipal como predial, valorización etc., como por servicios públicos, y así mismo se compromete a tener dichos cargos cancelados durante todo el tiempo de vigencia de este gravamen, y el incumplimiento de esta especial obligación dará lugar a la exigibilidad del mismo y al vencimiento anticipado de los documentos de crédito y de títulos valores donde consten obligaciones amparadas con esta garantía real.

**QUINTO:** Que dentro del gravamen hipotecario que aquí se constituye que comprendidas todas las mejoras, construcciones y anexidades presentes y futuras del inmueble que aquí se hipoteca, al igual que todos los accesorios que se reputan como parte del inmueble.

**SEXTO:** La hipoteca que por este instrumento se constituye cubre, respalda y garantiza el pago de las sumas de dinero que **LA PARTE HIPOTECANTE** adeude con **LA PARTE ACREEDORA**, señor **SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ**, o llegare a adeudar en el futuro en forma individual o conjunta sin límite de cuantía, y en general todas las obligaciones que adquiriera para con **LA PARTE ACREEDORA** y que consten





# República de Colombia

11

17 DIC 2021

004128



documentos de crédito, así como en cualquier título valor como pagarés letras de cambio o cheques y créditos con o sin garantía específica y en general sumas de dinero a su cargo, que se hayan otorgado o se otorguen en el futuro, hasta que esta garantía hipotecaria se cancele en forma legal. -----

**SÉPTIMO: LIMITE DE LA HIPOTECA:** Que la hipoteca que por este instrumento se constituye cubre, respalda y garantiza el pago de las obligaciones que trata la cláusula anterior hasta su completa cancelación en virtud del pago efectivo de ellas, por concepto de capital, intereses, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, honorarios de abogado etc., y por tanto se entiende sobre las obligaciones generales, sus prórrogas, renovaciones y ampliaciones futuras, ya que es voluntad de los exponentes otorgantes respaldar y garantizar el pago de las obligaciones a las que se han hecho referencia anteriormente sin límite alguno de cuantía. Sólo para efectos fiscales se fija como valor de ésta hipoteca la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)**

**MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que corresponde al valor del primer crédito otorgado, y que consta en un pagaré suscrito por parte **LA PARTE HIPOTECANTE** en favor de **LA PARTE ACREEDORA**, señor **SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ**. -----

**OCTAVO: EFECTIVIDAD DE LA HIPOTECA:** Que para que **LA PARTE ACREEDORA** pueda hacer efectivos los derechos y garantías que esta hipoteca le concede le bastará con presentar judicialmente una copia registrada de ella acompañada de los documentos que exija la ley y de aquellos en que consten las deudas u obligaciones que se vayan a cobrar. -----

**NOVENO: VIGENCIA DE LA HIPOTECA:** Que esta escritura y la garantía real hipotecaria en ella contenida tendrán vigencia mientras exista sin cancelar cualquier deuda u obligación a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y en favor de **LA PARTE ACREEDORA**; cualesquiera que sean las causas, las fechas y las procedencias de esas deudas u obligaciones. -----

**DECIMO: EXTINCIÓN ANTICIPADA DEL PLAZO:** Queda plenamente autorizada **LA PARTE ACREEDORA** por parte de **LA PARTE HIPOTECANTE** para dar por vencidos los plazos otorgados en los títulos valores y de crédito a que esta garantía accede, en cualesquiera de los siguientes eventos: a.) Si se violare por **LA PARTE HIPOTECANTE** alguna de las disposiciones que regulan el gravamen hipotecario en el territorio nacional, b.) Si sobreviniere acción judicial sobre el inmueble que aquí se

NOTARIO SEGUNDO DE CHIAPE



PC005896289



PC009276950

24-11-21 PC005896289

08-05-21 PC009276950

90X220LFB

011TV3YR0K

REGISTRAR DE LOS



grava, c.) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** incurriere en mora en el pago de cuotas de las cuotas de amortización de capital y/o intereses de alguna de las obligaciones por ellas contraídas en favor de **LA PARTE ACREEDORA**, cuyo pago se garantiza con el gravamen hipotecario abierto en primer grado materia de escritura, d.) Si se presentará alguno o algunos de los eventos que genere deudas con los documentos en que ellas consten, la exigibilidad de una cualquiera de las obligaciones cuyo pago se respalda con el gravamen o garantía que por esta escritura se constituye, e.) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** pierde la posesión del inmueble hipotecado y no realiza las acciones policivas tendientes a su recuperación, **LA PARTE HIPOTECANTE** incurre en mora en el pago de los impuestos Municipales y servicios públicos del inmueble aquí gravado, esto es, que incumplan su obligación contenida en la cláusula cuarta anterior y, g.) Si por cualquier causa esta hipoteca se inscribe en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

**DECIMO PRIMERO: CESIÓN DE LA HIPOTECA:** Es entendido que **LA PARTE HIPOTECANTE** desde ahora admite y acepta cualquier cesión o traspaso de la hipoteca a **LA PARTE ACREEDORA** hiciera de este instrumento y/o de la garantía real hipotecaria contenida en el mismo contenida, ya sea a una persona natural o jurídica, renunciando a favor de **LA PARTE ACREEDORA** a todos los derechos que por ley o resolución, se consagren en su favor y que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda mediante esta escritura, o a eludir o dificultar el cumplimiento de ellas.

**DECIMO SEGUNDO: CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que **LA PARTE ACREEDORA** no estará obligada a cancelar esta hipoteca mientras se encuentre pendiente de pagar cualquier obligación a su favor y a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** contenida en algún documento de crédito, o de título valor o garantía respaldadas.

**DECIMO TERCERO: AUTORIZACIÓN:** Que **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza al **El (la) Notario (a)** para expedir en favor de **LA PARTE ACREEDORA** copia sustituta de la primera que se expida con mérito de exigibilidad, en el caso de pérdida o destrucción de la primera que se le entregue a aquella. Con lo anterior se cumple el cumplimiento a lo previsto en el Art. 81 del Decreto 960 de 1.970, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 43 de la Ley 1395 de 2.010.





República de Colombia

13

004128



17 DIC 2021

**DECIMO CUARTO: COSTAS JUDICIALES:** Que en caso de ser necesaria acción judicial para el cobro los títulos a que accede la presente garantía hipotecaria, las

costas judiciales incluyendo los honorarios del abogado que para el efecto contrate **LA PARTE ACREEDORA** serán de cuenta exclusiva de **LA PARTE HIPOTECANTE**.

**DECIMO QUINTO: GASTOS:** Que la totalidad de los gastos notariales, de beneficencia y registro que se causen con esta escritura de hipoteca y los de su posterior cancelación, incluyendo la comisión de la intermediaria que intervenga en el negocio serán sufragados en su totalidad por parte de **LA PARTE HIPOTECANTE**, quien por tal virtud autoriza en forma expresa a **LA PARTE ACREEDORA** para pagarlos en sus nombres y descontarlos de los créditos que se les otorguen en virtud de la presente garantía hipotecaria.

**DECIMO SEXTO: PROHIBICIÓN DE SUBROGAR Y/O CEDER LA HIPOTECA:** **LA PARTE HIPOTECANTE** no podrán hacer sustitución a un tercero de la totalidad o parte de las obligaciones amparadas en este contrato, y/o subrogar la hipoteca aquí contenida; sin la autorización previa y expresa de **LA PARTE ACREEDORA**.

**DECIMO SÉPTIMO, Renuncia a acudir al régimen de insolvencia económica para persona natural no comerciante:** Manifiesta **LA PARTE HIPOTECANTE** que de manera voluntaria y expresa renuncia desde ahora a la facultad de acudir a los procedimientos del régimen de insolvencia, negociación de deudas y liquidación obligatoria para la persona natural no comerciante previstos en la ley 1.564 de 2.012 y su Decreto reglamentario número 2.677 de 2.012 para efectos de la exigibilidad de las obligaciones garantizadas con el presente gravamen hipotecario. Lo anterior por cuanto además ellos tienen la condición de comerciante.

**DECIMO OCTAVO: IMPUTACIÓN DE LOS PAGOS:** En caso que existan varias obligaciones contenidas en títulos valores o de crédito y garantizadas con esta hipoteca, **LA PARTE HIPOTECANTE** que son los mismos Deudores desde ahora autoriza a **LA PARTE ACREEDORA** para que todos los abonos y/o pagos que efectúen a las mismas se imputen primeramente a los intereses de todos y cada uno de los créditos vigentes para ese momento, y luego sí al capital de las deudas que ya estuvieren devengadas.

Presente **LA PARTE ACREEDORA** Señor **SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ**, de las condiciones civiles anotadas en la comparecencia, quienes obran en nombre propio,

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

NOTARIO SECUNDARIO

ALEXANDER ARIAS BETA

PO005896290

PC009276949

24-11-21 PO005896290

09-05-21 PC009276949

THOMAS GREG & SONS

Z8WTTXRP8

HMEZGANKAV

THOMAS GREG & SONS



manifestó: \_\_\_\_\_

a.) Que acepta esta escritura y el gravamen hipotecario que a su favor \_\_\_\_\_  
constituye y, \_\_\_\_\_

b.) Que está de acuerdo con las cláusulas contenidas en el presente instrumento  
público. \_\_\_\_\_

**CONSTANCIA:** Para dar cumplimiento al artículo dieciséis (16) del Decreto 2760 de 1993, seiscientos ochenta y uno (1.681) de mil novecientos noventa y seis (1996) de la presente escritura

protocoliza con esta escritura la carta de aprobación de crédito suscrita por LA PARTE  
ACREEDORA en la cual para efectos notariales y de registro se fija por la suma de

**CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

**ACEPTACION NOTIFICACION ELECTRONICA:** Los otorgantes manifiestan la gravedad de juramento, que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura, que aceptan recibir correos informativos y que dan su consentimiento para ser notificados sobre su trámite ante registro y beneficencia al siguiente correo electrónico: ajuridicouros@gmail.com.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (LEY 1437 DE 2010).

===== HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA =====

**PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003:** El Notario no efectúa ninguna clase de indagación a LA PARTE VENDEDORA, por tratarse de **PERSONA JURÍDICA**.

**PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003:** El Notario NO indaga a LA PARTE COMPRADORA, POR tratarse de **PERSONA JURÍDICA**.

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** El Notario advirtió a los comparecientes que el presente instrumento es un instrumento de cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos





República de Colombia

15

17 DIC 2021

004128



Noventa y Seis (1996), modificada por la Ley Ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2003), dará lugar a la nulidad del acto jurídico.

**COMPROBANTES Y ANEXOS:** Se me presentaron los siguientes comprobantes y anexos que tuve a la vista y quedan agregados:

**ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA SECRETARIA DE HACIENDA - PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 2021003091 - CERTIFICA:** Que revisados los archivos catastrales

que se llevan en este despacho, se encontró que el señor(es) **CONSTRUCTORA UROS-SAS y Copropietarios**. Propietario(s) inscrito(s) del predio identificado con número catastral **000000049552954 CASA 24** del municipio de Chía con superficie de: **0 Hectáreas, 147.M2 y área construida 0 M2, avaluó catastral \$2.284.000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS) VIGENCIA 2021.** Se encuentra a **PAZ Y SALVO** en el Tesoro Municipal en relación con los siguientes impuestos que se relacionan con este predio: **PREDIAL (PAGO) VALORIZACION (No Aplica Cobro).** Se expide en la oficina de la secretaria de Hacienda de Chía a los 15 días del mes de **Abril** del año **2021**, con destino a **PAZ Y SALVO PARA VENTA.** Válido hasta **Diciembre 31 de 2021.** Firmado y hay sello: **ADRIANA ESMERALDA CAMEJO RIOS - Directora de Rentas- Firmado: ELCY GIOVANA AYALA PALACIOS - Elaboró.**

**ADMINISTRACIÓN:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, la Representante Legal de **LA PARTE VENDEDORA**, manifiesta que presenta para su protocolización el **PAZ Y SALVO** por todo concepto con la **ADMINISTRACIÓN** expedido por el **CONDominio ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**CONSTANCIAS NOTARIALES:** (Artículo 9 Decreto Ley 960 de 1970). El Notario responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Arts. 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. Se advirtió a los otorgantes de ésta escritura de la obligación que

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

LOUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT

NOTARIO PUBLICO

PO005896291



PC009276948

24-11-21 PO005896291

06-05-21 PC009276948

RCGYATHQI

SKFYZR8QIA

WIRALAS GREG & SORCE



tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les parezca necesario. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el **Notario** no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de **El Notario**. En tal caso, éstos deberán ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los intervinientes en la inicial y sufragada por los mismos. \_\_\_\_\_

**NOTA 1 DE ADVERTENCIA:** Se advierte a los otorgantes, que son responsables **PENAL Y CIVILMENTE** en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. \_\_\_\_\_

**NOTA 2 DE ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO:** Igualmente, se advierte expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo, Ley 223 Artículo 231 de 1995. En caso de que el acto sea de constitución de hipoteca, ampliación o constitución de patrimonio de familia, el término para el registro es de noventa (90) días hábiles a partir de la fecha, si no se registra dentro de este término, se deberá otorgar una nueva escritura. Artículo 32 de la Ley 1250 de 1970. \_\_\_\_\_

**NOTA 3 DE ADVERTENCIA:** Se les advirtió a las partes del contenido del artículo 90 de la ley 2010 de 27 de diciembre de 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario. \_\_\_\_\_

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leído, el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro de los términos y tiempo establecidos, estuvieron de acuerdo con él, lo revisaron y concuerda en todo con lo acordado entre ellos y así lo aceptan y en tal forma, lo firman junto conmigo **El Notario** que en el preexpuesto anterior doy fe y por ello lo autorizo. \_\_\_\_\_



004128

17 DIC 2021



Chía (Cundinamarca), Diciembre de 2.021

Señor

NOTARIO SEGUNDO (2º) DE CHÍA

Cundinamarca

REF: HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA O  
DE CUANTÍA INDETERMINADA

DEUDOR: I&M INGENIERIA Y MINERALES S.A.S.

ACREEDOR: SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ

Para dar cumplimiento al artículo 16 del decreto 1681 de 1.996, a la presente  
hipoteca se le da un valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5'000.000,00)  
MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,

SANTIAGO HINCAPIE MUÑOZ

C.C. 1144058218

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT  
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)



PC009276784

XOAHSBUDTV

06-05-21 PC009276784

TRADING GREEN S. LORENS

004128

Alcaldía Municipal de Chía  
Secretaría de Hacienda  
**PAZ Y SALVO**  
CERTIFICA:

17 DIC 2021

2021-03-01



En los archivos Catastrales que se llevan en este despacho, se encontró que el (los) señor (es) CONSTRUCTORA LUIS-  
Copropietarios .


Inscrito (s) del predio identificado con Número Catastral: 000000049552954 ,CASA 24 Municipio de  
perficie de: 0 Hectáreas, 147 M<sup>2</sup> y área construida 0 M<sup>2</sup>; Avalúo Catastral: \$2,284,000.00 (DOS MILLONES  
DOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS), vigencia 2021 .

En la PAZ Y SALVO en el Tesoro Municipal con los siguientes impuestos que se relacionan con este predio.

Impuesto VALORIZACION [No Aplica Cobro]

En la Oficina de la Secretaría de Hacienda de Chía, a los 15 días del mes de Abril de 2021 , con destino a: PAZ Y SALVO

Fecha: DICIEMBRE 31 DE 2021.

  
ESMERALDA CAMEJO RIOS,  
Secretaria de Rentas

  
ELY GIOVANA AYALA PALACIOS  
Elaboró

LUIS ALVARO ARIAS BETANCOURT  
NOTARIO SEBUNDO DE CHIA



08-05-21 PC000276937

Q5AFLYM6NE

THOMAS GRIFFIN & SONS



004128

17 DIC 2021

AN  
A MÁS HONESTA

## Recibo Oficial de Pago Impuestos Nacionales

490

2. Concepto 61 3. Período 12

Ente la DIAN

4. Número de formulario

4910048260652



(415)7707212489953(8020) 0004910048260652

Identificación Tributaria

6. DV

7. Primer apellido

8. Segundo apellido

9. Primer nombre

10. Otros nombres

9 0 1 1 3 3 8 1 3 0

ERIA Y MINERALES SAS

Contribuyente, marque "X"

26. Fecha de depósito

Año

Mes

Día

27. Cúota No. 28. De

29. No. de formulario

31. Fecha del acto oficial

32. Fecha para el pago de este recibo

USO OFICIAL

33. Código

0 AAAA MM DD

2 0 1 1 3 3 8 1 3 0

nación

Intereses de mora

Puesto

34

35

36

7,996,000

LUIS ALEJANDRO ARIAS BETANCOURT  
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PC009276935

38. Número de identificación Tributaria (NIT)

39. DV

Apellidos y nombre del deudor solidario o subsidiario

40. Primer apellido

41. Segundo apellido

42. Primer nombre

43. Otros nombres

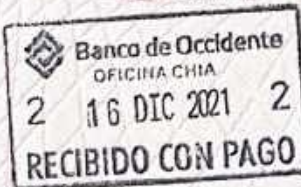
46. Teléfono

47. Cód. Dpto.

48. Cód. Ciudad/Municipio

o subsidiario

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora



999. Pago total \$

7,996,000

Banco de Occidente

23460964 2

(415)7707212489953(8020)23241012233123



20216384826065

KOR076JWZH

06-05-21 PC009276635

THOMAS TREBBI &amp; GOMEZ