



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: AD\_PRG\_2023\_2190803

|                      |  |                 |            |
|----------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo     | 03/08/2023                                     | Fecha de visita | 11/07/2023 |
| Dirigido a           | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.                         |                 |            |
| Dirección            | LOTE SAN CARLOS                                |                 |            |
| Barrio               | Vereda El Hato                                 |                 |            |
| Ciudad               | La Calera                                      |                 |            |
| Departamento         | Cundinamarca                                   |                 |            |
| Propietario          | SANTANDER RAMIREZ JULIO MARIO                  |                 |            |
| Referencia cliente:  |  |                 |            |
| Nombre/razón social  | FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE LA SALLE |                 |            |
| Nit/CC               | 50312042148                                    |                 |            |
| 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., 03/08/2023

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 **SANTANDER RAMIREZ JULIO MARIO** ubicado en la LOTE SAN CARLOS Vereda El Hato, de la ciudad de La Calera.

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 \$173,642,919.04 pesos m/cte (Ciento setenta y tres millones seiscientos cuarenta y dos mil novecientos diecinueve).

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 de Terreno | Lote        | 0.32 | Ha     | \$542,634,122.00 | 100.00% | \$173,642,919.04 |
| TOTALES         |             |      |        |                  | 100%    | \$173,642,919.04 |

Valor en letras  
Ciento setenta y tres millones seiscientos cuarenta y dos mil novecientos diecinueve Pesos Colombianos

Perito actuante

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
RUTH VERA CONTRERAS  
C.C.:60394693  
RAA AVAL-60394693  
RNA

| VALORES/TIPO DE AREA. |  |              | INFORMACIÓN UVR                  |            |
|-----------------------|--|--------------|----------------------------------|------------|
|                       | Terreno  | Construcción | Valor UVR                        | 303.6323   |
| Integral              | 542,634,122  | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 571,885.53 |
| Proporcional          | 173,642,919  | 0            | Valor asegurable                 | 0          |
| % valor proporcional  | 100  | 0            | Tiempo esperado comercialización | 18         |
| Observación           | Lote San Carlos Ubicado en la vereda el Hato en el municipio de la calera.   |              |                                  |            |
|                       | NOTA SUELO DE PROTECCIÓN: PREDIO UBICADO POR USO POTENCIAL NORMATIVO 100% protección Y POR POMCA RÍO BOGOTÁ (mayor jerarquía) como suelo de protección 75% aproximadamente.  |              |                                  |            |
|                       | NOTA DE LIQUIDACIÓN: <ul style="list-style-type: none"><li>Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.</li></ul> |              |                                  |            |

GENERAL

|                                      |  |               |                |                |                 |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------|----------------|-----------------|
| Código                               | AD_PRG_2023_2190803  | Propósito     | Adjudicación   | 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                  | NIT.   | Documento     | 890903938-8    | Teléfono       | 0               |
| Email                                |  |               |                |                |                 |
| Referencia cliente:                  |  |               |                |                |                 |
| Nombre/razón social                  | FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE LA SALLE   |               |                |                |                 |
| Nit/CC                               | 50312042148  |               |                |                |                 |
| Consecutivo del bien                 | -  |               |                |                |                 |
| Datos del propietario:               |  |               |                |                |                 |
| Propietario                          | SANTANDER RAMIREZ JULIO MARIO  |               |                |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 17062588       | Ocupante       | Desocupado      |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                |                |                 |
| Dirección                            | LOTE SAN CARLOS  |               |                |                |                 |
| Conjunto                             | N/A  |               |                |                |                 |
| Ciudad                               | La Calera  | Departamento  | Cundinamarca   | Estrato        | S/E_Rural       |
| Sector                               | Rural  | Barrio        | Vereda El Hato | Condiciones PH | Terreno         |
| Tipo Inmueble                        | Finca-Terreno  | Tipo subsidio | N/A            | Sometido a PH  | No              |
| Observación                          | <div>Lote San Carlos Ubicado en la vereda el Hato en el municipio de la calera.</div> <div><div><div>LATITUD</div><div>*MAGNA SIRGAS</div><div>4.6497870</div><div>GEOGRAFICAS</div><div>4° 38' 59.2326" "</div></div><div><div>LONGITUD</div><div>*MAGNA SIRGAS</div><div>-74.0133879</div><div>GEOGRAFICAS</div><div>74° 0' 48.1968" "</div></div></div> |               |                |                |                 |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual  | Otro  | Piso inmueble         | 0                       |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
|---|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------|-----------------------------|----|------|---|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------|----|------|-----------------------|-------|--|
| Clase inmueble  | Lote  | Otro                  | LOTE RURAL              | 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><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO CERTIFICADO</td><td>Ha</td><td>0.32</td></tr></table> |   |                       | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR   | AREA DE TERRENO CERTIFICADO | Ha | 0.32 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>0.32</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> |  |  | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | Ha | 0.32 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS |  |
| ÁREAS JURÍDICAS   | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| AREA DE TERRENO CERTIFICADO   | Ha  | 0.32                  |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| ÁREAS CATASTRAL   | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| AREA DE TERRENO   | Ha  | 0.32                  |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| AVALUO CATASTRAL 2023   | PESOS   |                       |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>N/A</td></tr></table>      |   |                       | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR   | AREA DE TERRENO             | Ha | N/A  | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>0.32</td></tr></table>   |  |  | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | Ha | 0.32 |                       |       |  |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA   | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| AREA DE TERRENO   | Ha  | N/A                   |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| ÁREAS VALORADAS   | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| AREA DE TERRENO   | Ha  | 0.32                  |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| Forma Geometrica  | Irregular   | Frente                | 54                      |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| Fondo   | 61  | Relación frente fondo |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| Perspectivas de valoración  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |                       |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| Actualidad edificadora  | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |                       |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |
| Comportamiento Oferta y Demanda   | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.  |                       |                         |                   |         |                             |    |      |   |  |  |                 |     |       |                 |    |      |                       |       |  |

REGLAMENTACION URBANISTICA

|  |   |
|--|---|
| Acuerdo Decreto                                      | ACUERDO 011 DEL 27 AGOSTO DEL 2010  |
| Area Del Lote  | 0.32Ha  |
| Forma Del Lote                                       | Irregular   |
| Topografia   | inclinada   |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1   |
| Clasificacion Del Suelo                              | Rural   |
| Uso Principal Norma                                  | CONSERVACION  |
| Suelos De Proteccion                                 | Area de Protección_Area de amortiguacion de la Reserva Forestal Bosque oriental de Bogotá   |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | <p>EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO, DE ACUERDO AL POT MUNICIPAL, se encuentra en zona de uso: pero en el mismo POT, manifiestan que su uso potencial es: <b>Área de Protección_Area de amortiguación de la Reserva Forestal Bosque oriental de Bogotá 100%</b>.</p> <p>EN REVISIÓN ANTE LA CAR: no se encuentra afectado como suelo de protección.</p> <p>EN REVISIÓN ANTE EL <b>POMCA DEL RÍO BOGOTÁ</b>, el cual ejerce <b>mayor jerarquía</b>, indica que se encuentra en suelo de <b>conservación en un 75%</b> y suelo de <b>restauración en un 25%</b>.</p> <div><p>“Categoría de <b>conservación</b> y protección ambiental:</p><p>Esta categoría incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal (Decreto 3600 de 2007).</p><p>Dentro de la categoría de conservación y protección se encuentran las zonas de uso y manejo definidas como las áreas protegidas del SINAP, áreas de protección y áreas de restauración.</p></div> <p><b>POMCAS RÍO BOGOTÁ:</b></p> <div><p><b>8.4 ÁREAS DE ZONIFICACION</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>ÁREAS DE CONSERVACIÓN:</b> Zonas de aptitud ambiental que deben ser mantenidas en su condición natural para garantizar el equilibrio ecológico y ambiental para garantizar la oferta de los bienes ambientales, particularmente del recurso hídrico.</li><li>➤ <b>ÁREAS DE RESTAURACIÓN:</b> Zonas que han sido afectadas por intervenciones antropicas y deben ser intervenidas para tratar de devolverlas a su condición natural, mediante procesos de restauración inducidos o de regeneración. Dentro de esta categoría, se agrupan todas aquellas zonas identificadas en el desarrollo del estudio, que deben ser destinadas exclusivamente a procesos de recuperación de sus suelos, estabilidad y/o mejoramiento de su capacidad de carga y de la cobertura protectora.</li><li>➤ <b>ÁREAS DE PROTECCIÓN:</b> Zonas que por su alto valor ambiental y económico deben ser protegidas de acciones que afecten su importancia económico ambiental. Incluye los cuerpos de agua, zonas de infraestructura social como vías de comunicación o transporte de bienes públicos.</li><li>➤ <b>ÁREAS DE PRODUCCIÓN:</b> Zonas destinadas a actividades productivas (Agropecuarias, industriales, mineras, socioeconómicas). Se deben aplicar acciones mejoren su productividad, garantizando su sostenibilidad ambiental y económica a mediano y largo plazo</li></ul></div> |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 6430           | EscrituraDePropiedad | 10/09/2007 | 24      | Bogotá D.C. |

## MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 50N-749450     | 07/02/2023 | 25377000000080979000 | LOTE    |

## Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 7: embargo judicial. ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 02-03-2022 Radicación: 2022-15456.

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS** LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN CARLOS TIENE UNA AREA DE 3.200MTS2 Y LINDA: POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 53.50MTS CON PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR. POR EL SUR EN EXTENSION DE 54.70MTS CON PROPIEDAD DE EDUARDO ARISTIZABAL; POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 57.50MTS CON PROPIEDAD DEL SE/OR UBER Y POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 71.30MTS CON PROPIEDAD DE OBDULIO PINEDA.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

|                | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía        | SI     | NO       |
| Acueducto      | SI     | NO       |
| Alcantarillado | NO     | NO       |
| Gas            | NO     | NO       |

## AMOBLAMIENTO URBANO

|              | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado    | SI     |
| Arborizacion | SI     |
| Alamedas     | NO     |
| Ciclo rutas  | NO     |

## CARACTERISTICAS

|                  |             |                           |              |                   |           |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Residencial. | Demanda / Interés | Media     |
| Estrato          | S/E_Rural   | Barrio legal              | Si           | Topografia        | Inclinada |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno        |                   |           |

## EQUIPAMIENTO

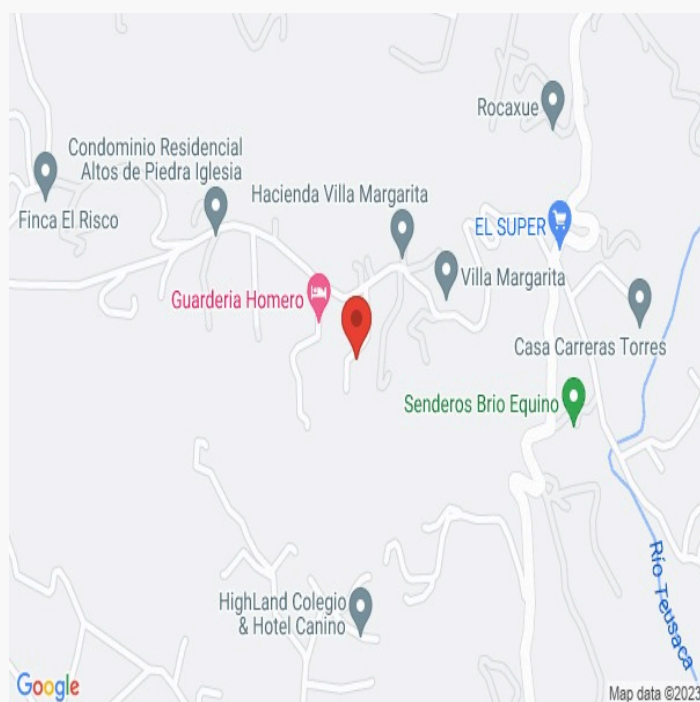
## VIAS, ANDENES Y SARDINELES

|                   | Nivel  | Nivel Distancia |                   | Sector           | Conservación |
|-------------------|--|-----------------|-------------------|------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno  | mas de 500      | Andenes           | SI               | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno  | 0-100           | Sardineles        | SI               | Bueno        |
| Estacionamiento   | No hay   | mas de 500      | Vías pavimentadas | SI               | Malo         |
| Asistencial       | Regular  | mas de 500      | Tipo de vía       | Concreto Rígido. |              |
| Escolar           | Bueno  | mas de 500      |                   |                  |              |
| Comercial         | Regular  | mas de 500      |                   |                  |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |  |                 |                   |                  |              |
| Aire              | NO   | Basura          | NO                | Inseguridad      | NO           |
| Ruido             | NO   | Aguas           | NO                | Otro             | NO           |
| Observación:      | La vía de acceso se encuentra pavimentadas con concreto rígido hasta donde llega el desvío para entrar al lote y la vía del desvío hacia el lote se encuentra en buen estado pero destapada. |                 |                   |                  |              |



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE SAN CARLOS | Vereda El Hato | La Calera | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6497870

GEOGRAFICAS : 4° 38' 59.2326''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0133879

GEOGRAFICAS : 74° 0' 48.1968''

MERCADO

| #            | DIRECCION                                    | VALOR VENTA     | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|--|-----------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | VEREDA EL<br>HATO                            | \$550,000,000   | 0.97 | \$533,500,000     | 3024695523 | 1.0           | 0                                | \$0                         | \$0                   |
| 2            | VEREDA EL<br>HATO                            | \$470,000,000   | 0.97 | \$455,900,000     | 3024695523 | 1.0           | 0                                | \$0                         | \$0                   |
| 3            | VEREDA EL<br>HATO                            | \$500,000,000   | 0.97 | \$485,000,000     | 3125366017 | 1.0           | 0                                | \$0                         | \$0                   |
| 4            | VEREDA EL<br>HATO                            | \$720,000,000   | 0.93 | \$669,600,000     | 3125366017 | 1.0968        | 0                                | \$                          | \$0                   |
| 5            | VEREDA EL<br>HATO- CASA<br>TIPO<br>CAMPESTRE | \$1,200,000,000 | 0.93 | \$1,116,000,000   | 3173700766 | 1.2646        | 190                              | \$1,900,000                 | \$361,000,000         |
| Del inmueble |  |                 |      |                   |            | 0.32          |                                  |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2    | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS       |
|---|---------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------------|------------------|
| 1 | \$533,500,000             | \$533,500,000 | 1.05          | 1.0              | 1.05                 | \$560,175,000    |
| 2 | \$455,900,000             | \$455,900,000 | 1.05          | 1.05             | 1.10                 | \$502,629,750    |
| 3 | \$485,000,000             | \$485,000,000 | 1.05          | 1.0              | 1.05                 | \$509,250,000    |
| 4 | \$669,600,000             | \$610,503,282 | 1.05          | 0.90             | 0.95                 | \$576,925,602    |
| 5 | \$755,000,000             | \$597,026,728 | 1.05          | 0.90             | 0.95                 | \$564,190,258    |
|   |                           |               |               |                  | PROMEDIO             | \$542,634,121.91 |
|   |                           |               |               |                  | DESV. STANDAR        | \$34,143,463.34  |
|   |                           |               |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.29%            |

|              |                  |                  |      |      |       |                  |
|--------------|------------------|------------------|------|------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$542,634,122.00 | AREA | 0.32 | TOTAL | \$173,642,919.04 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$               | AREA |      | TOTAL | \$0.00           |
| VALOR TOTAL  | \$173,642,919.04 |                  |      |      |       |                  |

Observaciones:

Se homologa por tamaño, relación 0.32 ha, a 1 Ha promedio.  
Se homologa por ubicación, ofertas 5 y 6, debido a que estas están más cercanas a la vía principal y casco urbano de la calera.

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11137\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11137_2archivopdflinks.html)

- 1.-[https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/7923356?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/7923356?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)
- 2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/7487778>
- 3.-[https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/6943945?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/6943945?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)
- 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-la-calera-vereda-el-hato/34-M2976184>
- 5.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-calera/la-calera/6712694>



## FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y 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 AD\_PRG\_2023\_2190803



PIN de Validación: ac990a44



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: ac990a44



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ac990a44



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

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

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen   | ERA Destino  | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 08 Abr 2020    |

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

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

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



PIN de Validación: ac990a44



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b30f0aa0**

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230207415071650902**

**Nro Matrícula: 50N-749450**

Pagina 1 TURNO: 2023-56248

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 09:44:11 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: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-11-1983 RADICACIÓN: 1983-95733 CON: SIN INFORMACION DE: 27-10-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN CARLOS TIENE UNA AREA DE 3.200MTS2 Y LINDA: POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 53.50MTS CON PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR. POR EL SUR EN EXTENSION DE 54.70MTS CON PROPIEDAD DE EDUARDO ARISTIZABAL; POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 57.50MTS CON PROPIEDAD DEL SE/OR UBER Y POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 71.30MTS CON PROPIEDAD DE OBDULIO PINEDA.

### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

### COMPLEMENTACION:

CORTES LOPEZ FRANCISCO ADQUIRIO OR COMPRA A CORTES CORTES LISANDRO SEGUN ESC 3650 DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 NOT 3 DEBOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500653561. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JOSE E CORTES Y OTRA SEGUIDA EN EL JUZGADO 22 C MPL DE BOGOTA REGISTRO N. 18559 DE 1.966

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE SAN CARLOS SAN CARLOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 653561

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-10-1983 Radicación: 1983-95733

Doc: ESCRITURA 1669 del 30-08-1983 NOTARIA 20. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$220,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CORTES LOPEZ FRANCISCO

CC# 17134092

**A: ESCOBAR CARVAJALINO CARLOS GABRIEL**

**CC# 79145912 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-10-1983 Radicación: 1983-95733

Doc: ESCRITURA 1669 del 30-08-1983 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230207415071650902**

**Nro Matrícula: 50N-749450**

Pagina 2 TURNO: 2023-56248

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 09:44:11 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

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

DE: ESCOBAR CARVAJALINO CARLOS GABRIEL

CC# 79145912 X

**A: CORTES LOPEZ FRANCISCO**

**CC# 17134092**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-09-1984 Radicación: 1984-103693

Doc: ESCRITURA 0794 del 06-04-1984 NOTARIA 20A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORTES LOPEZ FRANCISCO

CC# 17134092

**A: ESCOBAR CARVAJALINO CARLOS GABRIEL**

**CC# 79145912 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-09-1984 Radicación: 1984-103693

Doc: ESCRITURA 0794 del 06-04-1984 NOTARIA 20A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CORTES LOPEZ FRANCISCO

CC# 17134092

**A: ESCOBAR CARVAJALINO CARLOS GABRIEL**

**CC# 79145912 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-04-1990 Radicación: 1990-15935

Doc: ESCRITURA 1201 del 04-04-1990 NOTARIA 23 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESCOBAR CARVAJALINO CARLOS GABRIEL

CC# 79145912

**A: ROSERO DE ROSA JORGE ALFREDO**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-09-2007 Radicación: 2007-85790

Doc: ESCRITURA 6430 del 10-09-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROSERO DE LA ROSA JORGE

CC# 19354477 ALFREDO

**A: SANTANDER RAMIREZ JULIO MARIO**

**CC# 17062588 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-03-2022 Radicación: 2022-15456

Doc: OFICIO 180 del 22-02-2022 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF 2021-00385-00



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

Certificado generado con el Pin No: 230207415071650902

Nro Matrícula: 50N-749450

Pagina 3 TURNO: 2023-56248

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 09:44:11 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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: SANTANDER RAMIREZ JULIO MARIO

CC# 17062588 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-56248

FECHA: 07-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



Nº 6430

NV 60179183

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (6430)✓

SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA - - - - -

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTICUATRO  
(24) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. - - - - -FECHA DE OTORGAMIENTO: DIEZ (10)✓ DE  
SEPTIEMBRE DE DOS MIL SIETE (2007) - - - - -

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 50N-749450✓ - - - - -

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): 000000080979000✓ - - - - -

UBICACION DEL PREDIO: LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN  
CARLOS UBICADO EN LA VEREDA EL HATO✓ JURISDICCION DEL  
MUNICIPIO DE LA CALERA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. - - - - -

## NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

| CODIGO | ESPECIFICACION               | VALOR DEL ACTO       |
|--------|------------------------------|----------------------|
| 0125   | COMPRAVENTA                  | \$800.000.00.✓       |
| 0304   | AFECTION A VIVIENDA FAMILIAR | SI _____ NO <u>X</u> |

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: - - - - -

VENDEDOR(A,ES): - - - - -

JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA C.C.No.19.354.477.

COMPRADOR(A,ES): - - - - -

JULIO MARIO SANTANDER RAMIREZ C.C.No.17.062.588.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,  
República de Colombia, a los diez (10) - - - - - días - -  
del mes de septiembre - - - de dos mil siete (2.007), ante mí

MARTHA RONDON ALBADAN NOTARIA VEINTICUATRO (24) ENCARGADA - - - - -  
del Círculo de Bogotá, da fe que las declaraciones que se contienen en la  
presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n): - - - - -

Comparecieron **JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA**, persona(s)  
mayor(es), con domicilio en Bogotá Distrito Capital, identificado(a,s) con la(s)  
cédula(s) de ciudadanía número(s) 19.354.477 expedida(s) en Bogotá; de  
estado civil casado con sociedad conyugal vigente; obrando en nombre propio;  
quien(es) para efectos del contrato contenido en este documento público se

COPIA INFORMAL



llamará(n) **EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES)** por una parte y por otra parte **JULIO MARIO SANTANDER RAMIREZ**, persona(s) mayor(es), con domicilio en Bogotá Distrito Capital, identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 17.062.588 expedida(s) en Bogotá, de estado(s) civil(es) casado con sociedad conyugal vigente; obrando en nombre propio y quien(es) para efectos de este documento se llamará(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

En este estado, las partes han celebrado el contrato de compraventa que se hace constar en las siguientes cláusulas: -----

**P R I M E R A. OBJETO:** EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES) transfiere(n) a título de venta real y efectiva en favor de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), quien(es) adquiere(n) de aquel(la)(los) el derecho de dominio y posesión que el(la) (los) primer(a)(os) tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) de su propiedad: -----

Un lote de terreno que tiene un área o extensión superficiaria de tres mil doscientos metros cuadrados (3.200.00 M2) equivalentes a cinco mil varas cuadradas (5.000 V2) aproximadamente, distinguido con el nombre de SAN CARLOS, ubicado en la Vereda El Hato, Jurisdicción del Municipio de La Calera, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales tomados del título de adquisición: **POR EL NORTE.-** En extensión de cincuenta y tres metros cincuenta centímetros (53.50 mts.) con propiedad que es o fue de Francisco Cortes López. **POR EL SUR.-** En extensión de cincuenta y cuatro metros setenta centímetros (54.70 mts.) con propiedad que es o fue de Eduardo Aristizábal. **POR EL ORIENTE.-** En extensión de setenta y un metros treinta centímetros (71.30 mts.), con propiedad que es o fue de Obdulio Pineda. **POR EL OCCIDENTE.-** En extensión de cincuenta y siete metros cincuenta centímetros (57.50 mts.) con propiedad que es o fue del señor Uber (sic). -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** A este(os) inmueble(s) objeto de la presente compraventa le(s) corresponde en forma individualizada el(los) folio(s) de Matrícula Inmobiliaria Número(s) **50N-749450** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y la(s) Cédula(s) Catastral(es) número(s) 000000080979000. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior determinación de linderos y





3  
NO 6430 NV60133906

áreas expresadas, la venta de el(los) inmueble(s) objeto del presente instrumento, se hace como de cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las

partes. -----

**S E G U N D A. MODO DE ADQUISICION:** EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES) adquirió(eron) la propiedad y posesión que por este instrumento se vende en la siguiente forma: Por compra que hiciera(n) a CARLOS GABRIEL ESCOBAR CARVAJALINO, según consta en la escritura pública número mil doscientos uno (1.201) de fecha cuatro (4) de Abril de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-749450. -----

**T E R C E R A.- POSESION Y LIBERTADES:** El(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa es(son) del dominio exclusivo de EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES), quien(es) lo(s) posee(n) quieta, regular, pacífica, pública y materialmente; no lo(s) ha(n) enajenado antes de ahora y lo(s) transfiere(n) libre(s) de hipotecas, embargos, demandas, censo, anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio y servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por escritura pública y patrimonio de familia inembargable. -----

**PARAGRAFO:** Que en todo caso EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES), se obliga(n) a salir al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y además responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien vendido, todo conforme a la Ley. ---

**C U A R T A. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de la presente negociación es la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000.00)** valor este que EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) ha(n) pagado en su integridad, y que EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES) declara(n) tener recibido en su totalidad, otorgándose la compraventa como pura y simple.

Copia Auténtica

**Q U I N T A. ENTREGA:** Se deja constancia que en la fecha de este instrumento público EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES), ha(n) hecho entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa, en favor de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), quien(es) declara(n) tenerlo recibido a su entera satisfacción, libre de inquilinos, incluidas todas las mejoras, costumbres, usos y anexidades que lo benefician, por lo tanto EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) se subroga(n) desde la fecha en todos los derechos y obligaciones relacionados con el(los) inmueble(s) que declara(n) recibir. -----

**S E X T A.- IMPUESTOS, SERVICIOS Y CONTRIBUCIONES:** El(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones de valorización, tasas servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía, teléfono. etc. -----

**S E P T I M A. COSTOS DE ESCRITURACION:** Los costos y gastos notariales que se causen por concepto de la compraventa que contiene este instrumento público serán cancelados por mitades entre las partes, los de Beneficencia y Registro de la misma, serán de cargo de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). Retención en la Fuente por parte de EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES). -----

**O C T A V A. ACEPTACION:** Presente(s): EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) **JULIO MARIO SANTANDER RAMIREZ**, de las condiciones civiles antes mencionadas, manifestó(n): a.) Que acepta(n) la presente escritura pública, la venta que se le(s) hace y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar en un todo de acuerdo con lo convenido. b.) Que ya tiene(n) recibido(s) en forma real y material dicho(s) inmueble(s) de el(los) compareciente(s) vendedor(es) y sobre el(los) cual(es) se encuentra(n) ejerciendo los atributos propios de Señor y Dueño. c.) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el(los) inmueble(s) decrete(n) o liquide(n) la Nación y/o este Municipio a partir de la fecha. d.) Que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen,



5  
Nº 6430 NY 60133905

manifiesta(n) que adquirió(eron) el(los) bien(es)  
inmueble(s) con recursos provenientes u  
originados en el ejercicio de actividades lícitas. --

**N O V E N A. DOMICILIO CONTRACTUAL:**

Para todos los efectos legales el domicilio de las  
partes es la ciudad de Bogotá, Distrito Capital. --

**D E C I M A:** Manifiestan las partes que con la firma del presente instrumento  
público, se da estricto cumplimiento a la promesa de compraventa celebrada  
entre las partes. -----

En este estado las partes manifiestan, que renuncian a cualquier condición  
resolutoria que pudiera derivarse del presente contrato. -----

- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996**

**MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003**

\* EL SUSCRITO NOTARIO VEINTICUATRO (24) DEJA CONSTANCIA QUE POR SER EL  
(LA) (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO UN (A)(OS) LOTE DE  
TERRENO SOBRE ESTE (A)(OS) **NO SE CONSTITUYE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.**

- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -

**COMPROBANTES FISCALES:** Se me presentaron los siguientes  
comprobantes fiscales, que tuve a la vista y quedan agregados: -----

- - - - -

065

COPIA INFORME

REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ALCALDIA MUNICIPAL  
 No 805 LA SUSCRITA TESORERA MUNICIPAL DE LA CALERA CERTIFICA QUE LA FINCA  
 No 000000080979000 DENOMINADA LT -VEREDA EL HATO E INSCRITA EN EL CATASTRO  
 VIGENTE DE ESTE MUNICIPIO A NOMBRE DE ROSERO DE LA ROSA JORGE ALFREDO  
 CON AVALUO DE \$536.000 CON UNA SUPERFICIE DE 0 HAS 3200 MTRS AREA  
 CONSTRUIDA O MTS SE HALLA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE PAGO DE IMPUESTO  
 PREDIAL, SOBRETASA E IMPUESTO C.A.R. POR HABER PAGADO LO CORRESPONDIENTE  
 AL PRESENTE AÑO. SEGUN RECIBO OFICIAL No: 000000007696 del 28/04/2007  
 segun manifiesto el interesado el presente certificado los solicita para  
 VENTA TOTAL VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007. SE EXPIDE EN LA  
 CALERA A LOS 28 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2007. LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO  
 DE LA CALERA NO PAGAN VALORIZACIÓN. ACUERDO 028 DE 1.995 FIRMADO. -

**RETENCIÓN EN LA FUENTE \*LEY 55 DE 1985\***

LA PRESENTE ESCRITURA CAUSO LA SUMA DE \$8.000.00 VALOR RETENIDO.

-----

-----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado  
 cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de  
 su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones  
 consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia,  
 asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los  
 mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad  
 formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las  
 declaraciones de el(la, los) interesado(s). -----

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Advertí a los  
 otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de  
 Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----



Alcaldía Municipal

Nº 6430

No 805



La suscrita Tesorera Municipal de la Calera

**CERTIFICA**

Que la finca No: 000000080979000 Denominada LT Vereda: EL HATO

e inscrita en el catastro vigente de este municipio a nombre de:

ROSETO DE-LA-ROSA JORGE-ALFREDO,,,,,

,,,,,

Con Avaluo de 536,000 con una superficie de 0 Has- 3,200Mts. Area Construida de : 0 Mts.

Se halla a PAZ Y SALVO por Concepto de pago de impuesto Predial, Sobretasa, e Impuesto C.A.R por haber pagado lo correspondiente al presente año.

Según Recibo Oficial No000000007696 del 28/04/2007

Según manifestó el interesado, el presente CERTIFICADO los solicita para VENTA TOTAL

Válido Hasta el día 31 de Diciembre de 2007.

Se expide en La Calera, a los 28 días del mes de Abril de 2007.

Los predios del Municipio de la Calera NO PAGAN VALORIZACION ( Acuerdo 028 de 1.995)

MARTHA ROCIO AVILAN VENEGAS

TESORERA MUNICIPAL

"La Calera Para todos"

066

COPIA INFORMAL

RECIBO UNIVERSAL Y VARIOS

RECIBO No. 0000003190

FECHA: 28 Abril 2007

NO 6430

RECIBI DE: JORGE ROSERO

POR VALOR DE: 4,300.00 CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE

CONCEPTO: PAZ Y SALVO NO. 805

EFFECTIVO ☐ CHEQUE ☐ No. CHEQUE

IMPUTACION PRESUPUESTAL

| Numeral | Descripción |
|---------|-------------|
| 1121010 | PAZ Y SALVO |

*Jorge Rosero*  
FIRMA USUARIO

Edgar 068  
TESORERO

EDGAR  
*[Signature]*  
TESORERO

USUARIO

*Jorge Rosero*  
ENTRANTE

005



# RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL Y PORCENTAJE - CAR

PROPIETARIO/PAGADOR

,rosero De-la-rosa Jorge-alfredo C.c.000019354477,rosero  
Lt

FECHA

28 Abril 2007

NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO

No.

80979000

## SE HA COBRADO POR IMPUESTO PREDIAL Y PORCENTAJE AMBIENTAL - CAR

| AÑO       | AVLÚO   | % PREDIAL | IMPUESTO PREDIAL | % INTERÉS | INTERÉS PREDIAL | IMPUESTO ADICIONAL | INTERÉS ADICIONAL | SOBRETASA | TOTALES |
|-----------|---------|-----------|------------------|-----------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------|---------|
| 2007      | 536,000 | 5.000     | 3,000            | 0.000     |                 | 0                  | 0                 | 0         | 3,000   |
| DESCUENTO | 5       | 150 ES    | 3,000            |           |                 | 0                  | 0                 | 0         | 3,000   |

## PORCENTAJE AMBIENTAL - ARTÍCULO 44 LEY 99 DE 1993

| AÑO                 | AVLÚO   | SOBRETASA | CAPITAL | % INTERÉS | INTERÉS CAR | TOTALES |
|---------------------|---------|-----------|---------|-----------|-------------|---------|
| 2007                | 536,000 | 1.50      | 804     | 0.000     | 0           | 804     |
| TOTALES             |         |           | 804     |           | 0           | 804     |
| VALOR A CANCELAR \$ |         |           |         |           |             | 3,654   |

Electivo ☐  
No. de cheque  
EDGAR

Cheque ☐

TESORERO

USUARIO

VALOR A CANCELAR \$

069

ENTERANTE

COPIA INFORMAL

COPIA DE LA FOTOCOPIA

ESPACIO EN BLANCO





7  
Nº 6430 NV60179184

LEIDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fe y por ello lo autorizo. -----

En la presente escritura se emplearon: CUATRO (4) -----  
hojas de papel notarial, distinguidas con los números: -----  
NV60179183, NV60133906, NV60133905. -----

Derechos: Resolución 7600 del 12 de Diciembre de 2006 modificada por  
Resolución 7880 del 28 de Diciembre de 2006 de la Superintendencia de  
Notariado y Registro. -----

DERECHOS NOTARIALES \$ 46.4842

Los Comparecientes,



JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA

C.C.No. 19.354.477 B7A

TEL. 601/615





JULIO MARIO SANTANDER RAMIREZ

C.C.No. 17062588

TEL. 310 3908



COPIA FORMAL

071



MARTHA RONDON ALBADAN

NOTARIA VEINTICUATRO (24) ENCARGADA DE BOGOTÁ D.C.

gh.