



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2008521

| | | | |
|---------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha de cierre | 10/07/2023 | Fecha de visita | 07/07/2023 |
| Dirigido a | GRUPO BANCOLOMBIA S.A. | | |
| Dirección | CARRERA 6 A ESTE N. 38-91 APARTAMENTO 401 T 19 | | |
| Barrio | SAN IGNACIO | | |
| Ciudad | Soacha | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | MANCIPE SARMIENTO MARICELA | | |
| Referencia cliente: | | | |
| Nombre/razón social | MARICELA MANCIPE SARMIENTO | | |
| Nit/CC | 1023897315 | | |
| Garantía | 1 | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 10/07/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **MANCIPE SARMIENTO MARICELA** ubicado en la CARRERA 6 A ESTE N. 38-91 APARTAMENTO 401 T 19 SAN IGNACIO, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$162,959,999.69 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones novecientos cincuenta y nueve mil novecientos noventa y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|--------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | TO 19 AP 401 | 53.96 | M2 | \$3,020,014.82 | 100.00% | \$162,959,999.69 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$162,959,999.69 |

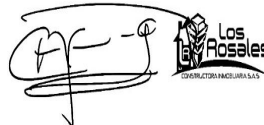
Valor en letras

Ciento sesenta y dos millones novecientos cincuenta y nueve mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



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



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 | 3,020,015 | Valor del avalúo en UVR | 536,701.79 |
| Proporcional | 0 | 162,960,000 | Valor asegurable | 162,960,000 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 15 |
| Observación | <p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos. Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CARRERA 6A ESTE No. 38-91 (encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura pública y en certificado de tradición. Se trata de un avalúo de fachada, por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe el área privada registrada en certificado de tradición.</p> | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Código | PRG_2023_2008521 | Propósito | Fachada-Concepto de Valor | Tipo de informe | Fachada-Concepto de valor |
| 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 | C.C. | Documento | 890903938-8 | Teléfono | 0 |
| Email | | | | | |
| Referencia cliente: | | | | | |
| Nombre/razón social | MARICELA MANCIPE SARMIENTO | | | | |
| Nit/CC | 1023897315 | | | | |
| Garantía | 1 | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | MANCIPE SARMIENTO MARICELA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1023897315 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 6 A ESTE N. 38-91 APARTAMENTO 401 T 19 | | | | |
| Conjunto | CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA | | | | |
| Ciudad | Soacha | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | SAN IGNACIO | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos. Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CARRERA 6A ESTE No. 38-91 (encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura pública y en certificado de tradición. Se trata de un avalúo de fachada, por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|------------------------------|--|---------------|---|------------------|---------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 4 | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método utilizado | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados. 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva. 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</p> | | | | |

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

Otras Definiciones:

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.

FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

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.

| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>60.24</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.96</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 60.24 | AREA PRIVADA | M2 | 53.96 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/N</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/N</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | S/N | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/N |
|---|-------|-------|-------------------------|-----|-------|---------------------|----|-------|--|----|-------|--|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|----|-----|-----------------------|-------|-----|
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 60.24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 53.96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | S/N | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/N | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | N/A | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>53.96</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 53.96 | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 53.96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 6035 | EscrituraDePropiedad | 13/12/2018 | 48 | Bogotá D.C. |
| 7243 | EscrituraPH | 05/10/2016 | 72 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|--------------|
| 051-211164 | 09/07/2023 | 0.2671% | Sin información | TO 19 AP 401 |

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 11: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 401 T 19 CON AREA DE AREA PRIVADA 53.96 MT2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.2671% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 7243, 2016/10/05, NOTARIA SETENTA Y DOS BOGOTA D.C.. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012SE CREA LA TABLA DEFINITIVA DE COEFICIENTES MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N° 1947 DEL 27/04/2018 OTORGADA EN LA NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C. COEFICIENTE DEFINITIVO 0.1729%

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 180 sitios de parqueo comunal para vehículos y 100 sitios de parqueo demarcados para motos.

DEL ENTORNO

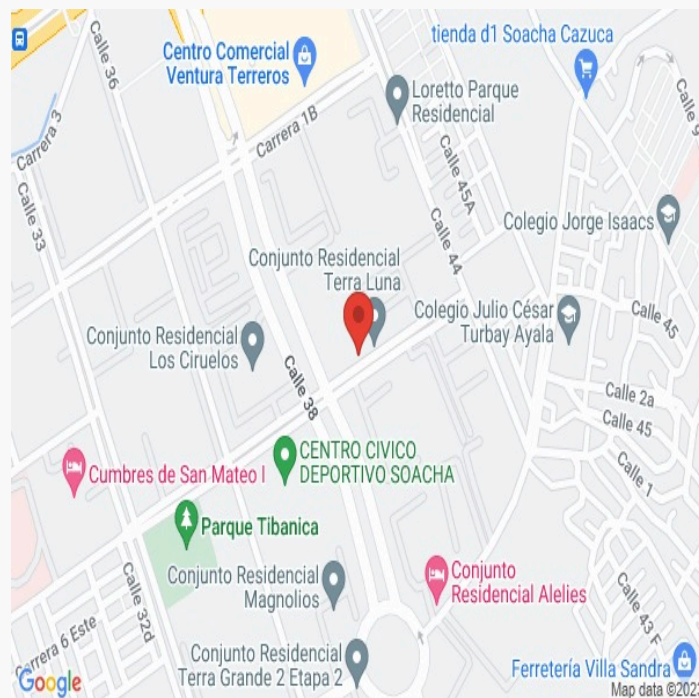
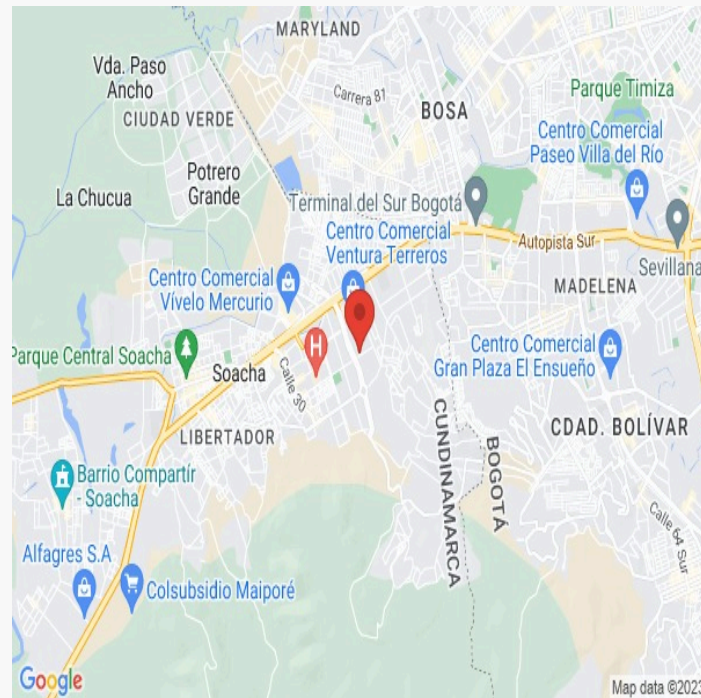
CARACTERISTICAS

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

| VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | | | | |
|----------------------------|---|--------------|--|--|--|
| | Sector | Conservación | | | |
| Vías pavimentadas | SI | Bueno | | | |
| Tipo de vía | CONCRETO FLEXIBLE | | | | |
| Observación: | Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado a unas tres cuadras al oriente del Centro Comercial Ventura. | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 6 A ESTE N. 38-91 APARTAMENTO 401 T 19 | SAN IGNACIO | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.584649

GEOGRAFICAS : 4° 35' 4.7358''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.193950

GEOGRAFICAS : 74° 11' 38.22''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Mismo Conjunto | 5 | \$170,000,000 | 0.97 | \$164,900,000 | | \$0 | | \$0 | \$3,055,967.38 | 3002941215 |
| 2 | Mismo Conjunto | 6 | \$165,000,000 | 0.97 | \$160,050,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,966,085.99 | 3016889491 |
| 3 | Mismo Conjunto | 2 | \$165,000,000 | 0.97 | \$160,050,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,966,085.99 | 3209680660 |
| 4 | Mismo Conjunto | 3 | \$170,000,000 | 0.97 | \$164,900,000 | | \$0 | | \$0 | \$3,055,967.38 | 3144704788 |
| 5 | Mismo Conjunto | 6 | \$170,000,000 | 0.97 | \$164,900,000 | | \$0 | | \$0 | \$3,055,967.38 | 3115400264 |
| Del inmueble | | 4 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 7 | 60 | 53.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,055,967.38 |
| 2 | 7 | 60 | 53.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,966,085.99 |
| 3 | 7 | 60 | 53.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,966,085.99 |
| 4 | 7 | 60 | 53.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,055,967.38 |
| 5 | 4 | 62 | 53.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,055,967.38 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,020,014.82 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$49,230.06 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 1.63% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,069,244.89 | TOTAL | \$165,616,454.20 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,970,784.76 | TOTAL | \$160,303,545.61 |
| VALOR TOTAL | \$162,959,999.69 | | | |

| |
|----------------|
| Observaciones: |
| Enlaces: |

FOTOS 1

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2008521**



PIN de Validación: ad780a3e



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad780a3e



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad780a3e



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

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

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

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



PIN de Validación: ad780a3e



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



PIN DE VALIDACIÓN

ad780a3e

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 SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230709663879208192

Nro Matrícula: 051-211164

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-85983

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 14-12-2016 RADICACIÓN: 2016-051-6-19282 CON: ESCRITURA DE: 05-10-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401 T 19 CON AREA DE AREA PRIVADA 53.96 MT2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.2671% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 7243, 2016/10/05, NOTARIA SETENTA Y DOS BOGOTA D.C.. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012SE CREA LA TABLA DEFINITIVA DE COEFICIENTES MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N° 1947 DEL 27/04/2018 OTORGADA EN LA NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C. COEFICIENTE DEFINITIVO 0.1729%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO TERRALUNA FIDUBOGOTA S.A." ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL MEDIANTE E.P. 4523 DE 12/7/2016 NOTARIA 72 DE BOGOTA DE FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PENTEN-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PENTEN-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7 ADQUIRIO DE HACIENDA DE TERREROS LTDA. - NIT 8600037832 MEDIANTE E.P. 2755 29/12/2008 NOTARIA 69 DE BOGOTA, HACIENDA DE TERREROS LTDA. - NIT 8600037832 REALIZO DIVISION MATERIAL MEDIANTE E.P. 1109 DE 11/10/2006 NOTARIA 69 DE BOGOTA , HACIENDA DE TERREROS S.A. ADQUIRIO POR APOORTE POR E.1099 DEL 27.05.59 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40473835HACIENDA DE TERREROS S.A. ADQUIRIO POR APOORTE POR E.1099 DEL 27.05.59 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124 FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40473835

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 A ESTE # 38 - 91 APTO 401 T 19

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 103809

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-051-6-19282

Doc: ESCRITURA 7243 DEL 05-10-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230709663879208192

Nro Matrícula: 051-211164

Pagina 2 TURNO: 2023-051-1-85983

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRALUNA-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7 **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-051-6-19536

Doc: ESCRITURA 8097 DEL 22-09-2017 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$96,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRALUNA-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7

A: GUERRERO RIVERA JUSTO PASTOR

CC# 4292369

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-051-6-19536

Doc: ESCRITURA 8097 DEL 22-09-2017 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GUERRERO RIVERA JUSTO PASTOR

CC# 4292369

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-051-6-19536

Doc: ESCRITURA 8097 DEL 22-09-2017 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GUERRERO RIVERA JUSTO PASTOR

CC# 4292369

X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENORE(S) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-12-2017 Radicación: 2017-051-6-23451

Doc: ESCRITURA 10490 DEL 12-12-2017 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA PARTE RESTANTE DEL SECTOR II (TORRES 5,6,7,8,9,10,16 Y 17) DE LA ETAPA 1 CON UN ÁREA DE 6.504.67 M2, QUEDANDO UN ÁREA RESTANTE DE 1.676.58 M2 PARA DESARROLLAR LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRALUNA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-2018 Radicación: 2018-051-6-7798

Doc: ESCRITURA 1947 DEL 27-04-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 230709663879208192

Nro Matrícula: 051-211164

Pagina 3 TURNO: 2023-051-1-85983

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOS SECTORES III Y IV DE LA ETAPA 2
(LOCALES COMERCIALES)

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRALUNA MALL FIDUBOGOTA
S.A. NIT 830055897-7**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-10-2018 Radicación: 2018-051-6-20428

Doc: ESCRITURA 19521 DEL 16-10-2018 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$67,000,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GUERRERO RIVERA JUSTO PASTOR

CC# 4292369 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-10-2018 Radicación: 2018-051-6-20569

Doc: ESCRITURA 2880 DEL 18-09-2018 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: GUERRERO RIVERA JUSTO PASTOR

CC# 4292369 X

DE: MANCIPE SARMIENTO MARICELA

CC# 1023897315

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENORE(S) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-01-2019 Radicación: 2019-051-6-283

Doc: ESCRITURA 6035 DEL 13-12-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO RIVERA JUSTO PASTOR

CC# 4292369

A: MANCIPE SARMIENTO MARICELA

CC# 1023897315 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-01-2019 Radicación: 2019-051-6-283

Doc: ESCRITURA 6035 DEL 13-12-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MANCIPE SARMIENTO MARICELA

CC# 1023897315 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230709663879208192

Nro Matrícula: 051-211164

Pagina 4 TURNO: 2023-051-1-85983

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

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

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

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-06-2022 Radicación: 2022-051-6-10161

Doc: OFICIO 625 DEL 29-03-2022 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MPAL DE SOACHA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EMBARGO REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD:
2022-116

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: MANCIPE SARMIENTO MARICELA

CC# 1023897315 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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: 2023-051-1-85983

FECHA: 09-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA