



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: RES_PRG_2023_2422350

Fecha del avalúo	22/08/2023	Fecha de visita	05/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 7 #1 A-95 LOTE INTERIOR 43. CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES P.H		
Barrio	20 de julio		
Ciudad	Chia		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCOLOMBIA SA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	ROJAS OLIER HERIBERTO		
Nit/CC	79484233		
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 Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/08/2023

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 **BANCOLOMBIA SA** ubicado en la CALLE 7 #1 A-95 LOTE INTERIOR 43. CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES P.H 20 de julio, de la ciudad de Chia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$714,763,777.57 pesos m/cte (Setecientos catorce millones setecientos sesenta y tres mil setecientos setenta y siete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	CASA INT 43	235.03	M2	\$1,243,942.38	40.90%	\$292,363,777.57
Área construida	CASA	192	M2	\$2,200,000.00	59.10%	\$422,400,000.00
TOTALES					100%	\$714,763,777.57

Valor en letras

Setecientos catorce millones setecientos sesenta y tres mil setecientos setenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante




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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
 C.C: 88.229.287
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	1,007,818	Valor del avalúo en UVR	2,354,043.95
Proporcional	293,941,897	420,821,880	Valor asegurable	420,821,880
% valor proporcional	40.903552578	59.096447422	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo, es una casa ubicada en la dirección Calle 7 # 1 a -95 casa 43, en el condominio campestre Los Árboles, en Chía, Cundinamarca. El inmueble presenta los contadores de energía eléctrica, gas natural y acueducto, instalados y funcionando.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrado en certificado de tradición suministrado. El área construida registrada en certificado de 147.95 M2 es un reconocimiento de construcción del año 2002, la propiedad horizontal está constituida en función del terreno y su área; el área de construcción calculada en visita es de 192 M2, la cual es susceptible a ser legalizada, por lo tanto, se liquida está en el presente informe.</p> <p>La casa conserva fachadas y aislamientos, de acuerdo a la tipología del conjunto.</p> <p>Se recomienda se registre el área construida actual en los documentos jurídicos. En el presente informe no se contemplan gastos derivados del reconocimiento de la construcción actual.</p>			

GENERAL

Código	RES_PRG_2023_2 422350	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	ROJAS OLIER HERIBERTO				
Nit/CC	79484233				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCOLOMBIA SA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 #1 A-95 LOTE INTERIOR 43. CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES P.H				
Conjunto	CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES P.H				
Ciudad	Chía	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	20 de julio	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo, es una casa ubicada en la dirección Calle 7 # 1 a -95 casa 43, en el condominio campestre Los Áboles, en Chía, Cundinamarca. El inmueble presenta los contadores de energía eléctrica, gas natural y acueducto, instalados y funcionando.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERREN O_CERTIFICADO	M2	235.03	AREA TERRENO	M2	235
AREA CONSTRUID A_CERTIFICADO	M2	147.95	CONSTRUCCION	M2	179
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	267.457.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	235	AREA TERRENO	M2	235.03
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	192	AREA VALORADA	M2	192
PISO 1	M2	68.98			
PISO 2	M2	70.43			
PISO 3	M2	52.60			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias
Actualidad edificadora	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:	<p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 017 del 2000</p> <p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</p> <p>Suelo: Urbano.</p> <p>USO: Residencial.</p> <p>TRATAMIENTO: Consolidación.</p> <p>Deberá conservar los antejardines y aislamientos de la zona, o conjunto, Caso del inmueble objeto de avalúo, que conserva dichos aislamientos y fachadas. Por ellos se liquida lo susceptible a ser legalizado.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2338	EscrituraDePropiedad	16/09/2021	37	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20236851	02/03/2023	2.5%	2517501000000006	CASA INT 43 80803800000396

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 4183 de fecha 04-09-95 en NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE INT.43 con area de 235.03M2. con coeficiente de 2.5% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA 363 DE 9/05/2018 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION 111 ON 037-2002 SE DECLARA LA CONTRUCCION CON UN AREA DE 147.95 M2.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
NO APLICA	Integral a la casa	NO APLICA	-	Mt2	Doble	Lineal	Si	-	2

Observación

Nota de garajes: los garajes son integrales a la casa, cubiertos 2 y hay espacio para otros 2 carros. Los depósitos que se presentan, son espacios ubicados dentro de la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
		Sector	Inmueble	
Energía	SI		Alumbrado	SI
Acueducto	SI		Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI		Alamedas	SI

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	pavimentada
Escolar	Bueno	400-500		
Comercial	Bueno	400-500		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El condominio se encuentra ubicado dentro de una de las vías principales del municipio que es la calle 7, muy cerca a la variante Chia-Cota. Con zonas deportivas, recreativas, asistenciales y de comercio muy cerca.			
PROPIEDAD HORIZONTAL				
Escritura de Propiedad Horizontal	4183		Fecha escritura	04/09/1995
Notaria escritura	42		Ciudad escritura	Bogotá D.C.
Valor administración	700000	Total unidades	S/I	Terraza comunal
Condiciones	Terreno-	# Pisos	2	Porteria
				Si

	construcción	edificio			
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 4183, Fecha escritura: 04/09/1995, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 700000, Total unidades: S/I, Condiciones: Terreno-construcción, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Nota de estructura: La estructura del inmueble se encuentra en buen estado aparente al momento de la visita.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closest	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	2	Estudio	1	Cuarto servicio	1
Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	Si	Zona verde	Si

Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 2, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Nota de dependencias:</p> <p>PRIMER PISO: Jardín, garaje, sala, baño social, comedor, cocina y alacena, cuarto de servicio con baño, zona de ropa, patio interior con bbq.</p> <p>SEGUNDO PISO: 3 habitaciones, un baño social y un baño privado, balcón.</p> <p>TERCER PISO: habitación u oficina, baño social con jacuzzi, sauna, sala de estar con depósito.</p>				

ACABADOS

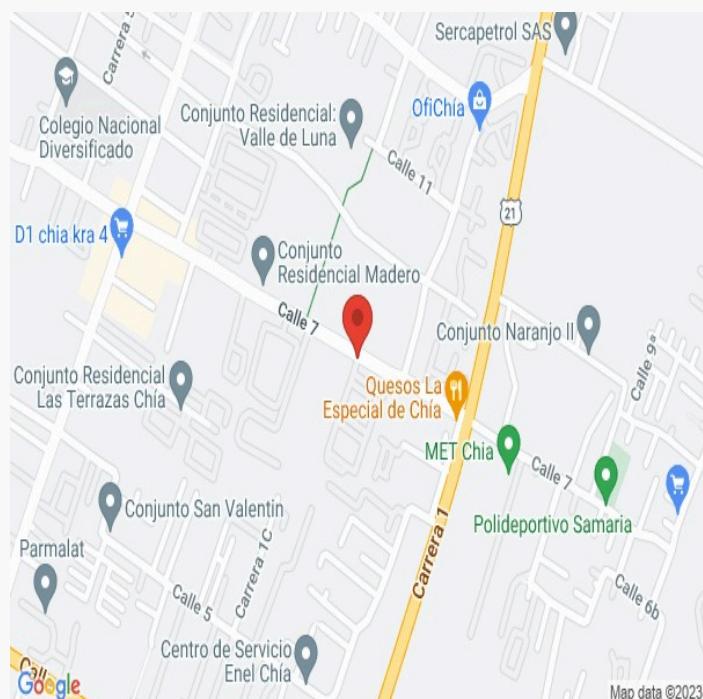
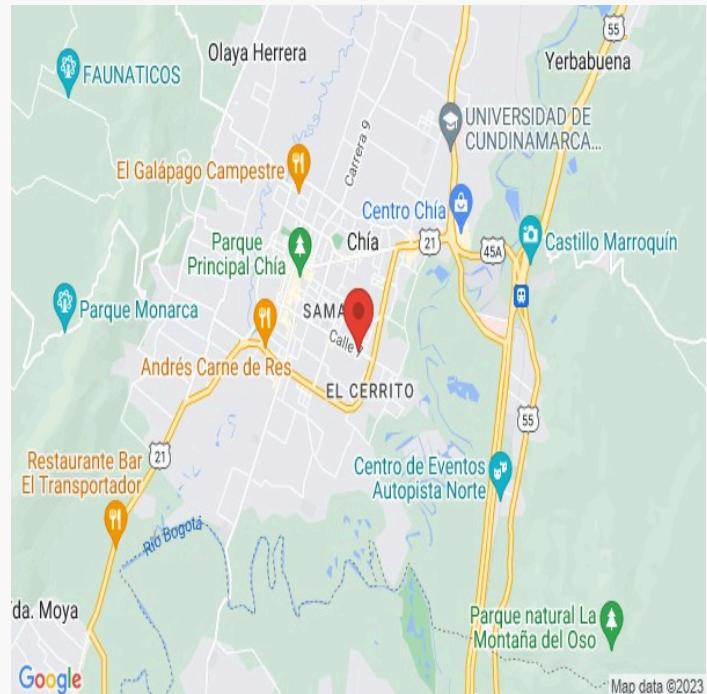
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>Nota de acabados:</p> <p>PISOS: Baldosa en baños y cocina. Madera en habitaciones, hall, escaleras.</p> <p>MUROS: Estuco y pintura.</p> <p>TECHOS: drywall</p> <p>COCINA: integral</p> <p>BAÑOS: con aparatos sanitarios instalados, uno tiene tina y otro tiene jacuzzi.</p>
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CALLE 7 #1 A-95 LOTE INTERIOR 43. CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES P.H | 20 de julio | Chia | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.853778
GEOGRAFICAS : 4° 51' 13.6008''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.051548
GEOGRAFICAS : 74° 3' 5.5722''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CHIA	\$880,000,000	0.95	\$836,000,000	3132825135	200	280	\$2,100,000	\$588,000,000
2	CJ LOS AROLES	\$730,000,000	0.95	\$693,500,000	601 8706377	230	250	\$1,700,000	\$425,000,000
3	CHIA	\$795,000,000	0.95	\$755,250,000	3002087413	250	235	\$1,900,000	\$446,500,000
4	CJ LOS AROLES	\$1,050,000,000	0.95	\$997,500,000	3187077945	387	263	\$2,000,000	\$526,000,000
5	CJ LOS AROLES	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	3166902277	195	175	\$2,600,000	\$455,000,000
Del inmueble					235	192			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$248,000,000	\$1,240,000	1.0	1.0	1.00	\$1,240,000
2	\$268,500,000	\$1,167,391	1.0	1.0	1.00	\$1,167,391
3	\$308,750,000	\$1,235,000	1.0	1.0	1.00	\$1,235,000
4	\$471,500,000	\$1,218,346	1.0	1.0	1.00	\$1,218,346
5	\$265,000,000	\$1,358,974	1.0	1.0	1.00	\$1,358,974
					PROMEDIO	\$1,243,942.38
					DESV. STANDAR	\$70,432.76
					COEF. VARIACION	5.66%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,243,942.38	AREA	235	TOTAL	\$292,326,459.30
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,200,000.00	AREA	192	TOTAL	\$422,400,000.00
VALOR TOTAL		\$714,726,459.30				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11356_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/casa-en-venta-en-san-jose-de-los-arboles-chia-2755437>

2.-https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-chia-arboles_4a1eb738-6a1b-37f7-b508-492e43b325e0

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/conjunto-residencial-santa-cecilia/chia/8174605>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/balcones-de-chia/chia/8080297>

5.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-cairo/chia/8048506>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

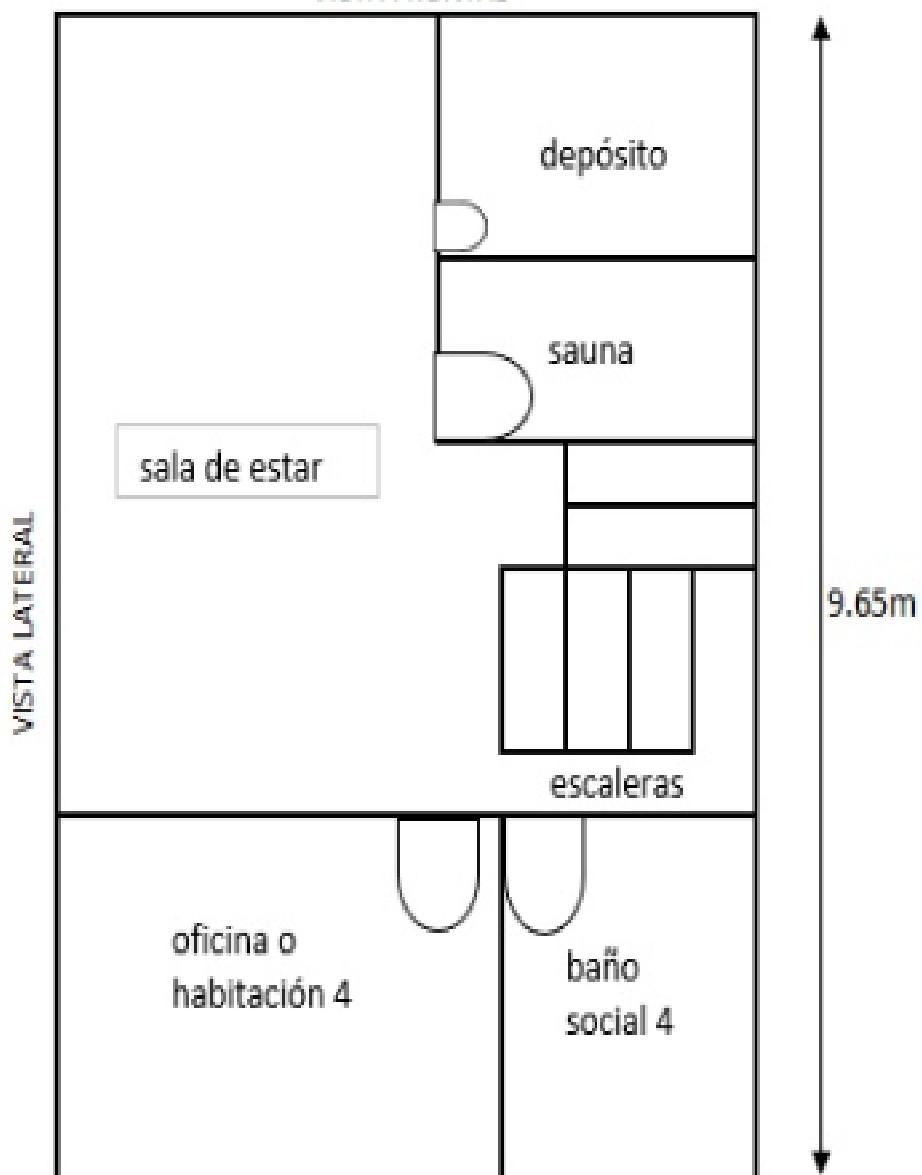
Plano



Plano

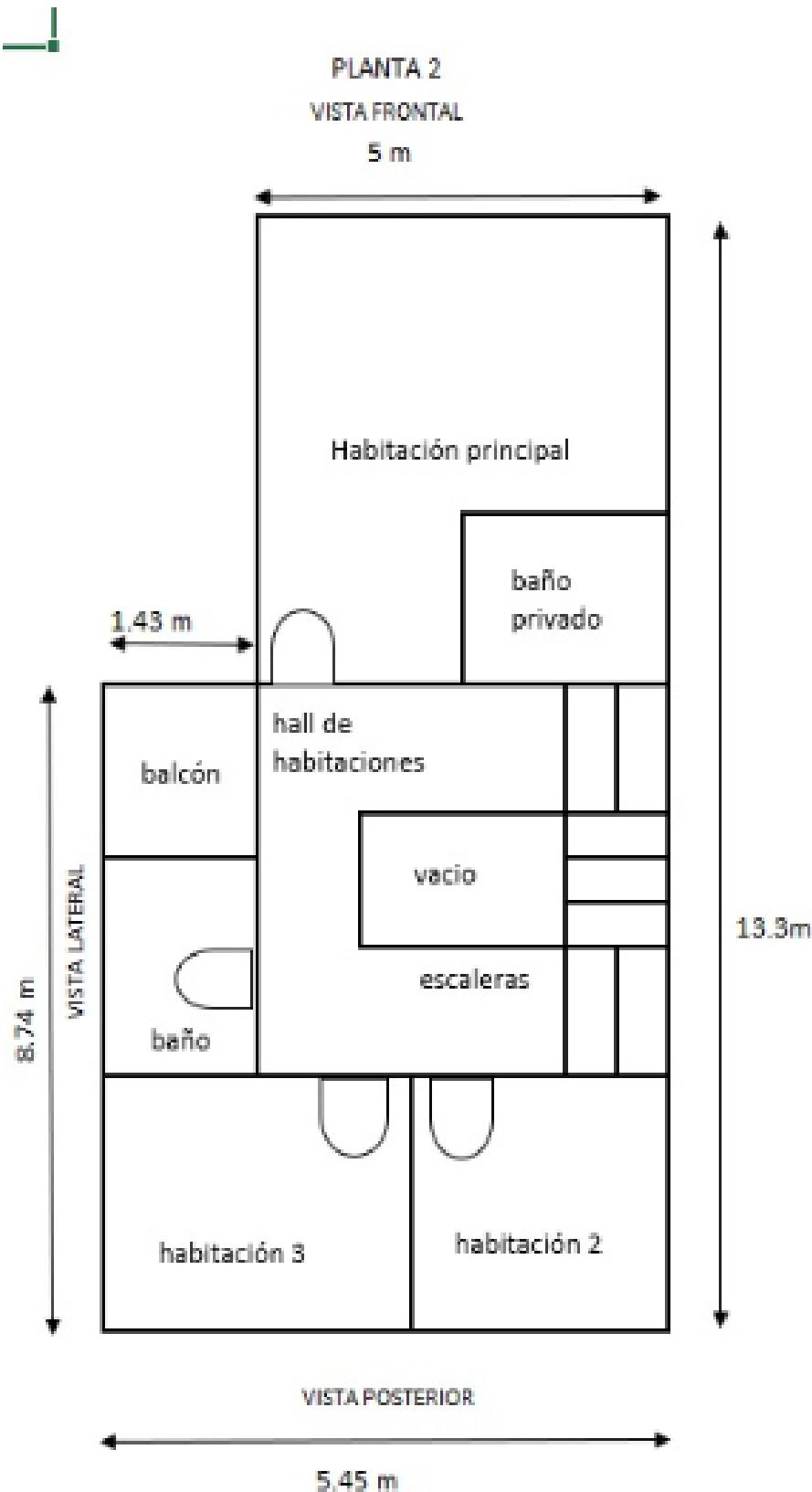
PLANTA 3

VISTA FRONTAL



VISTA POSTERIOR

Plano



FOTOS 7

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



Fachada del Inmueble



FOTOS 7

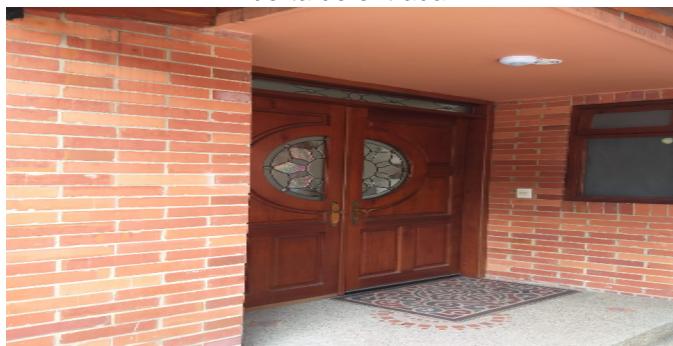
Nomenclatura



Puerta de entrada



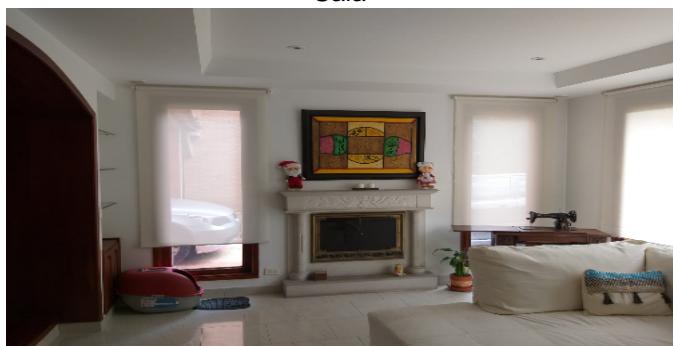
Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS 7

Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Escalera



Escalera



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS 7

Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Stencil hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Stencil 1



Stencil 2



FOTOS 7

Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 3



Habitación de Servicio



Baño de servicio



FOTOS 7

Detalle de acabados



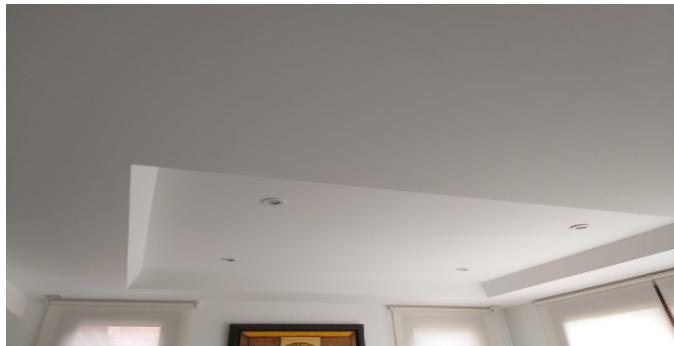
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Deposito



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



FOTOS 7



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_2422350



PIN de Validación: afc70a25



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afc70a25

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afc70a25



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, artesanías, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: afc70a25



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

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

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

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

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



PIN de Validación: **afc70a25**



PIN DE VALIDACIÓN

afc70a25

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Municipio de Chia

NIT: 899999172-8

Kr 11 No. 11 - 29

Teléfono: 8844444

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

FACTURA No: 2022021712

REFERENCIA No: 10202202171201

CEDULA CATASTRAL	010000680396803	No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del
NIT./C.C	000002913387	2021117708	2022	31/03/2022
DIRECCIÓN PREDIO	C 7 1A 95 LT 43	Área Hectareas	Área Metros	Área Construida Metros
PROPIETARIO	JESUS ANTONIO RODRIGUEZ BOTIVA	0	235	179
COOPROPIETARIO		Último Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado
MAT. INMOBILIARIA		2021	24/02/2021	3766153
CÓDIGO INTERNO	1000031072	Dirección	Email	Destino Económico
		C 7 1A 95 LT 43		803
		CÓDIGO IGAC RES. 70-2011	25175010000000680803800000396	

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I / MIL	AVALUO	IMUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	6.10	267457000	1,631,488	0	-244,723	401,186	0	0	0	0	1,787,951

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,631,488
Interes Predial	0
Descuentos	-244,723
CorpoRegional	401,186
Interes CorpoRegional	0
Sobretasa	0
Otros Cobros	0
Ajuste	0

Observaciones

CHIA EDUCADA CULTURAL Y SEGURA

TOTAL A PAGAR

1,787,951.00

Paguese Antes Del

31/03/2022

Recomendaciones

Pague su Factura. Aproveche Descuento Del 15 % Hasta el mes de Marzo. Recuerde seleccionar la casilla de pago-SIN APORTE VOLUNTARIO -o con APORTE VOLUNTARIO Art. 69 Acuerdo 107 de 2016. Descargue y pague la factura en los bancos relacionados o en linea, PSE, ingresando a la pagina www.chia-cundinamarca.gov.co, en el vinculo Tramites y Servicios-impuesto predial.

CONTRIBUYENTE



Municipio de Chia

NIT: 899999172-8

Nro. Factura: 2022021712

CED. CATASTRAL 010000680396803

PROPIETARIO: JESUS ANTONIO RODRIGUEZ BOTIVA

NIT. / C.C 000002913387

DIRECCION PREDIO C 7 1A 95 LT 43

REFERENCIA No

10202202171201

 Sin aporte voluntario

PAGUE HASTA	31/03/2022	VALOR	1,787,951.00
			(415)7709998004733(8020)10202202171201(3900)0001787951(96)20220331

 Con aporte voluntario para la seguridad**VALOR APORTE:** 163,149.00

PAGUE HASTA	31/03/2022	VALOR	1,951,100.00
			(415)7709998004733(8020)10202202171204(3900)0001951100(96)20220331

-BANCO-

PUNTOS DE PAGO		
PUNTOS DE PAGO: BANCO DE OCCIDENTE-BANCO COLOMBIA-DAVIVIENDA-CAJA SOCIAL-BANCO BOGOTA -BBVA- BANCO POPULAR-BANCO COMERCIAL AV VILLAS		

RELACIÓN PAGOS

Cod.Banco	Nro. Cheque	Valor Cheque
Cant. Cheque		Total Cheques
Total Efectivo		



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230302990573145640

Nro Matrícula: 50N-20236851

Página 4 TURNO: 2023-111716

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 07:49:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-111716 FECHA: 02-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE - SNR



El Registrador: AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA

SNR

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

1000 ◊ República de Colombia



NOTARIA TREINTA Y SIETE (37) DE BOGOTA D.C.

CÓDIGO NOTARIAL 1100100037

ESCRITURA PUBLICA NUMERO **2338**

INFORMACIÓN PARA CALIFICACIÓN EN OFICINA DE REGISTRO

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s).: 50N-20236851

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) No(s).: 010000680396803

----- UBICACIÓN DEL PREDIO URBANO RURAL

DIRECCIÓN O NOMBRE: LOTE INTERIOR 43 CONDOMINIO CAMPESTRE

LOS ARBOLES - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 7 No. 1

A - 95

MUNICIPIO: CHIA DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

ESCRITURA PUBLICA No. 2338 DÍA 16 MES 09 AÑO 2021

NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA D.C.

COD	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO / CONTRATO	VALORES EN PESOS
0125	COMPROVENTA	\$570.000.000,00

PROTOCOLIZACIÓN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO / CONTRATO	C.C.	NIT.	IDENTIFICACIÓN
DE: LUIS JAVIER RIVERA PUENTES	X		79.338.884

A: BANCOLOMBIA S.A.	X	890.903.938-8
---------------------	---	---------------

PO002193920

09-04-21 PO002193920

X3OD4VHSZ8
THOMAS ERG & SONG.

Página No. 2

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

2338

DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO. - - - - -

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), ante DIEGO MAURICIO ROJAS PEÑA, Notario Treinta y Siete (37) de Bogotá D.C. Encargado, se otorga la presente escritura pública, de acuerdo a los siguientes términos: - - - - -

COMPROVENTA - - - - -

Compareció con minuta escrita: De una parte, el señor LUIS JAVIER RIVERA PUENTES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.338.884 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en Bogotá D.C., - - - - - de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, - - - - - obrando en nombre propio titular(es) del derecho de dominio sobre el(los) bien(es) inmueble(s) objeto del presente contrato y quien(es) en adelante se denominará(n) EL VENDEDOR; y de otra parte EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.621.703 de Bogotá D.C., obrando en nombre y representación, en su calidad de Apoderado Especial de la Sociedad BANCOLOMBIA S.A., Nit. 890.903.938-8, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderado de la misma, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y con copia del poder conferido mediante la escritura pública número tres mil quinientos noventa y uno (3.591) del veintiséis (26) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), adicionado por escritura pública número mil doscientos noventa y uno (1.291) del diez (10) de abril de dos mil diecinueve (2019), ésta aclarada por escritura pública número mil novecientos cuarenta y



Nº 2338

Página No. 3

PO002193921

cuatro (1.944) del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019), todas otorgadas en la Notaría Veinte (20) del Círculo Notarial de Medellín, junto con las vigencias, que se anexan para ser protocolizados con esta escritura, quien en adelante se llamará EL COMPRADOR y finalmente, HERIBERTO ROJAS OLIER, colombiano(s), mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C., - - -

identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79.484.233 expedida(s) en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, -----
quien(es) obra(n) en nombre(s) propio(s) y en adelante se denominará(n) EL(LA,LOS) LOCATARIO(A,S) y manifestó(aron) que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se regirá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes:-----

a. BANCOLOMBIA S.A., en desarrollo de su objeto social, celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiendo por estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce, a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer, al final del período, una opción de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto 2555 de 2010. EL VENDEDOR convino(ieron) con HERIBERTO ROJAS OLIER, la enajenación de el(los) inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para la adquisición de el(los) referido(s) inmueble(s), HERIBERTO ROJAS OLIER, realizó(aron) con la sociedad BANCOLOMBIA S.A., una Operación de LEASING, en la que se consignan las condiciones para que BANCOLOMBIA S.A., adquiera el inmueble, en cuanto a ubicación, precio, VENDEDORA, entre otros.-----

b. AVISO DE FINANCIACIÓN. Las obligaciones y condiciones

Página No. 4

determinadas en este documento entre las partes se convienen en virtud de un Contrato de arrendamiento Financiero Leasing, previamente celebrada entre HERIBERTO ROJAS Olier y BANCOLOMBIA S.A. Como consecuencia de lo anterior, se entiende que este documento y su contenido es accesorio y/o coligado a la operación de arrendamiento financiero en los términos del numeral 2 del artículo 2.2.2.57.1.1 del Decreto 1733 de 2020.-----

Por lo anterior, HERIBERTO ROJAS Olier, faculta expresamente a BANCOLOMBIA S.A. para suscribir la presente escritura de compraventa, con la sociedad BANCOLOMBIA S.A., en los siguientes términos y condiciones:-----

PRIMERO: EL VENDEDOR enajena(n) en favor de EL COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión material de los cuales son titulares y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):-----

LOTE INTERIOR CUARENTA Y TRES (43) CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SÉPTIMA (CL. 7) / NÚMERO UNO A - NOVENTA Y CINCO (No. 1 A - 95), en el municipio de Chía (Cundinamarca), cuyos linderos generales son tomados textualmente de la escritura pública número trescientos treinta y seis (336) del veintiséis (26) de julio de dos mil uno (2001), de la Notaría Segunda (2a) de Chía (Cundinamarca), y el área, linderos especiales y demás especificaciones tomados textualmente de la escritura pública de declaración en construcción número trescientos sesenta y tres (363) del nueve (09) de mayo de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría Primera (1ra) de Chía (Cundinamarca), son los siguientes:-----

LINDEROS GENERALES:-----

CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES - PROPIEDAD HORIZONTAL:-----

POR EL NORESTE, linda con la calle séptima (7^a) del municipio de Chía, en longitud de setenta metros con setenta y ocho centímetros



No 2338

Página No. 5

(70.78 Mtrs); - - - - -

POR EL SUR OCCIDENTE: En treinta y nueve metros con veinticuatro centímetros (39.24 Mtrs), y treinta y siete metros con setenta centímetros (37.70 Mtrs), con terreno vecino en el que en la fecha funciona un cultivo de flores (Florlinda Ltda.)- - - - -

POR EL NORESTE: En longitud de ciento setenta y siete metros con veintinueve centímetros (177.29 Mtrs), parte con servidumbre de paso descrita en la Escritura Pública número 3.001 del 26 de Diciembre de 1.994 de la Notaría 44 de Santafe de Bogotá y parte con terrenos de Soledad Latorre Montoya; - - - - -

POR EL SURESTE: En longitudes parciales de veintiocho metros con quinientos cinco milímetros (28.505 Mtrs), veintisiete metros con ochenta y ocho centímetros (27.88 Mtrs), doce metros con treinta y siete centímetros (12.37 Mtrs), ochenta y un metros setecientos ochenta y cinco milímetros (81.785 Mtrs), y novecientos veinticinco milímetros (0.925 Mtrs), con terrenos que son o fueron de Claudio Ladino y de los herederos de María del Rosario Rincón, y en treinta y un metros con ochenta y cinco centímetros (31.85 Mtrs) con cultivo de flores (Florlinda Ltda.)- - - - -

LINDEROS ESPECIALES: - - - - -

LOTE INTERIOR CUARENTA Y TRES (43): Su área privada es de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (235.03 Mtrs²), y se encuentra alinderado así: - - - - -

Del punto uno(1); veinticuatro metros cincuenta y cinco centímetros (24.55 Mtrs), al punto dos (2) con lote interior cuarenta y cuatro (44); - - - - -

Del punto dos (2); nueve metros cincuenta centímetros (9.50 Mtrs), al punto tres (3) con lote vecino; - - - - -

Del punto tres (3); veinticuatro metros noventa y tres centímetros (24.93 Mtrs), al punto cuatro con lote interior cuarenta y dos (42); - - - - -

PO082193922

09-04-21 PO002193922

EVCK024P61
THOMAS GREG & SONS.

Página No. 6

Del punto cuatro (4): nueve metros cincuenta centímetros (9.50 Mtrs), al punto uno (1) con acceso.- - - - -

CENIT: Con vacío.- - - - -

NADIR: Con subsuelo de propiedad común.- - - - -

La declaración de construcción como consta en la escritura pública número trescientos sesenta y tres (363) del nueve (09) de mayo de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría Primera (1ra) de Chía (Cundinamarca), consiste en lo siguiente:- - - - -

AREA DEL PREDIO: Doscientos treinta y cinco metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (235.03 Mtrs2).- - - - -

DEPENDENCIAS:- - - - -

PRIMERA PLANTA: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, cuarto de servicio, patio interior, zona de BBQ, garaje y jardín exterior.- - - - -

SEGUNDA PLANTA: Alcoba principal, baño alcoba principal, alcoba número uno (1), alcoba número dos (2), baño alcobas, hall alcobas.- - - - -

ALTIMO: baño, sauna, estudio.- - - - -

A el(los) inmueble(s) anteriormente descrito(s) le(s) corresponde(n) el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s): 50N-20236851 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, a el(los) cual(es) le(s) corresponde(n) la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) 010000680396803 y un coeficiente de copropiedad: 2.5%.- - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto.- - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras de el(los) inmueble(s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el(los) inmueble(s)



Nº 2338

Página No. 7

genere(n).-----

PARÁGRAFO TERCERO: La venta de el(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio.-----

PARÁGRAFO CUARTO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES - PROPIEDAD HORIZONTAL, del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta está sometido al régimen de propiedad horizontal bajo el régimen de la Ley 182 de 1948, y decretos reglamentarios, y el respectivo reglamento de propiedad horizontal fue protocolizado por medio de la escritura pública número cuatro mil ciento ochenta y tres (4.183) de fecha cuatro (04) de septiembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C.; y está sometido al régimen de propiedad horizontal, actualmente bajo el régimen de la ley 675 de 2001, y el respectivo reglamento de propiedad horizontal fue reformado por medio de la escritura pública número cinco mil ciento diecinueve (5.119) del cinco (05) de octubre de dos mil cuatro (2004), de la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C., ambas debidamente registrada(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) en mayor extensión No(s). 50N-20146829 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.-----

PARÁGRAFO QUINTO: La enajenación contenida en el presente instrumento incluye la cuota parte sobre los bienes de dominio común generales del Condominio, en las proporciones determinadas para cada bien de dominio particular, en el reglamento de Propiedad Horizontal referido en la presente cláusula y en las adiciones y reformas al mismo.-----

SEGUNDO: TRADICIÓN: EL VENDEDOR adquirió(eron) el(los) inmueble(s) objeto de esta venta, por compra que hizo(eron) al señor

Página No. 8

JESUS ANTONIO RODRIGUEZ BOTIVA, mediante escritura pública número trescientos treinta y seis (336) de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría Segunda (2a) de Chía (Cundinamarca); posteriormente declaró(aron) construcción a sus expensas, tal como consta en la escritura pública número trescientos sesenta y tres (363) del nueve (09) de mayo de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría Primera (1ra) de Chía (Cundinamarca), ambas debidamente registrada(s) en el folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 50N-20236851 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.-

TERCERO: Que el precio real de la compraventa de el(los) inmueble(s) es la suma de QUINIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$570.000.000,00), y será cancelada de la siguiente forma:-

A. La suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$56.752.000,00), que EL VENDEDOR declara recibidos a entera satisfacción. EL LOCATARIO desde ya instruye a BANCOLOMBIA S.A. para aplicar esta suma como canon inicial del Contrato de Leasing.-

B. El saldo, es decir, la suma de QUINIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$513.248.000,00), se cancelará una vez cumplidos a satisfacción de EL COMPRADOR, los requisitos para la celebración del contrato de leasing habitacional objeto de la presente escritura, y antes de surtirse su registro.-

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago, EL VENDEDOR renuncia expresamente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme e irresoluble.-



2338

Página No. 9

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL VENDEDOR no estén registrados como proveedores, o que habiéndose registrado, lo hayan hecho o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia, debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal.

CUARTO: Garantiza EL VENDEDOR que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, entre otros; salvo la servidumbre de tránsito activa, constituida por escritura pública número tres mil uno (3.001) de veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos Noventa y cuatro (1994), de la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C. EL VENDEDOR de todas maneras se obliga a salir al saneamiento de el(los) inmueble(s) vendido(s) sea por evicción o por vicios redhibitorios.

QUINTO: EL VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a HERIBERTO ROJAS OLIER. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) a HERIBERTO ROJAS OLIER, serán a cargo de éste(a)(os) los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que se generen sobre el(los) inmueble(s), así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional.

SEXTO: Que los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa serán cancelados por mitades

PO002193924

Página No. 10

entre EL VENDEDOR y HERIBERTO ROJAS OLIER; los gastos causados por impuestos de registro departamental y los gastos por derechos de registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de HERIBERTO ROJAS OLIER. El pago de la retención en la fuente será hecho por EL VENDEDOR.-----

SÉPTIMO: EL VENDEDOR y EL LOCATARIO declaran bajo juramento, que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio de el(los) inmueble(s) y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre EL VENDEDOR Y EL LOCATARIO en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido entre EL VENDEDOR y EL LOCATARIO o facturado por fuera del precio establecido en la presente escritura pública y que por lo tanto asume las consecuencias derivadas de la presente declaración.-----

BANCOLOMBIA S.A. como financiador de el(los) inmueble(s) declara que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor real de el(los) inmueble(s) de conformidad con lo indicado por EL LOCATARIO y que no existen sumas que se han convenido directamente entre BANCOLOMBIA S.A. y EL VENDEDOR y o facturado por EL VENDEDOR a BANCOLOMBIA S.A. por fuera del precio establecido en la presente escritura pública.-----

Compareció nuevamente el doctor EDWIN JESÚS FIGUEROA VARELA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.621.703 de Bogotá D.C., y manifestó:-----

PRIMERO: Que en este acto obra en nombre y representación de EL COMPRADOR, en su calidad de Apoderado Especial de BANCOLOMBIA S.A., Nit. No. 890.903.938-8, entidad legalmente



2338

Página No. 11

PO002193925

constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderado de la misma, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y con copia del poder conferido mediante la escritura pública número tres mil quinientos noventa y uno (3.591) de veintiséis (26) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), adicionado por escritura pública número mil doscientos noventa y uno (1.291) del diez (10) de abril de dos mil diecinueve (2019), ésta aclarada por escritura pública número mil novecientos cuarenta y cuatro (1.944) del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019), todas otorgadas en la Notaría Veinte (20) del Círculo Notarial de Medellín, junto con las vigencias. - - - - -

SEGUNDO: Que acepta esta escritura y consecuencialmente la compraventa en ella contenida, por estar a su entera satisfacción. - - - - -

Compareció(eron): HERIBERTO ROJAS OLIER, colombiano(s), mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C., - - - - -

Identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 9.484.233 expedida(s) en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, - - - - - y manifestó(aron): - - - - -

PRIMERO: Que en este acto obra(n) en nombre(s) propio(s). - - - - -

SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor(a)(es) de el(los) inmueble(s) en la Operación de Leasing realizada con BANCOLOMBIA S.A., acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características de el(los) inmueble(s), precio, entre otros, por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a BANCOLOMBIA S.A. para la realización de la Operación de Leasing. - - - - -

Página No. 12

TERCERO: Que ya recibí(mos) de EL VENDEDOR, el(los) inmueble(s) objeto de la Operación de Leasing, a entera satisfacción.-----

PROTOCOLIZACIÓN -----

Las partes voluntariamente incorporan al protocolo el certificado de tradición correspondiente a este inmueble.-----

INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR -----

Artículo 6o Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003-----

Presente: LUIS JAVIER RIVERA PUENTES, de las condiciones civiles ya mencionadas, declara que su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente, -----

y que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar.-----

Presente: EDWIN JESÚS FIGUEROA VARELA, quien obra en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A., de las condiciones jurídicas ya mencionadas, manifiesta que por ser una persona jurídica la que adquiere no procede la afectación a vivienda familiar.-----

COMPROBANTES Y RECIBOS SOBRE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE EL(LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTE CONTRATO

"Alcaldía Municipal de Chía-----

Secretaría de Hacienda -----

2021005521 -----

PAZ Y SALVO-----

CERTIFICA:-----

Que revisados los archivos Catastrales que se llevan en este despacho, se encontró que el (los) señor (es) RODRIGUEZ BOTIVA JESUS-ANTONIO y Copropietarios (sic). Propietario(s) inscrito(s) del predio identificado con Número Catastral: 010000680396803, C 7 1A 95 LT 43 Municipio de Chía, Avalúo Catastral: \$259.667.000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS), vigencia 2021.-----

Se encuentra(n) a PAZ Y SALVO en el Tesoro Municipal con los



Nº2338

Página No. 13

siguientes impuestos y contribuciones que se relacionan con este predio. - - - - -

PREDIAL [Pago] VALORIZACION [No Aplica Cobro]. - - - - -

Se expide en la Oficina de la Secretaría de Hacienda de Chía, a los 21 días del mes de Julio de 2021, con destino a: PAZ Y SALVO PARA VENTA. - - - - -

VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2021. - - - - -

(hay sello seco) (fdo ilegible) ADRIANA ESMERALDA CAMEJO RIOS. Directora de Rentas - - - - -

(fdo ilegible) MARIA DEL PILAR PIÑEROS CASTAÑO Elaboró (hay sello seco)". - - - - -

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN - - - - -

"CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES PH - - - - -

NIT. 832.002.361-1 - - - - -

EL SUSCRITO ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES PH - - - - -

Nit. 832.002.361-1 - - - - -

En el ejercicio de sus funciones legales y reglamentarios se permite - CERTIFICAR - Que la CASA 43, ubicada en la nomenclatura CALLE 7 # 1 A-95 CONDOMINIO CAMPESTRE "LOS ARBOLES" P.H, del municipio de Chía, departamento de Cundinamarca, se encuentra a PAZ Y SALVO con el CONDOMINIO, por los siguientes conceptos: - -

* Cuotas ordinarias de administración hasta el mes de Agosto de 2021. - - - - -

* Cuotas extraordinarias. - - - - -

La presente certificación se expide a solicitud de los interesados y con destino a quien corresponda, a los treinta y un (31) días del mes de agosto de 2021, en el municipio de Chía, departamento de (Cundinamarca). - - - - -

Atentamente, - - - - -

(fdo) CESAR AUGUSTO MURILLO C.C No 79.049.981 de Bogotá D.C.

PO002193926

Página No. 14

Representante legal y Administrador CONDOMINIO CAMPESTRE LOS ARBOLES Nit. No. 832.002.361-1".-----

Nota 1: El Notario deja constancia que conforme al Artículo 2 de la Ley 2097 de 2021, indagó a todos los otorgantes, si se encuentran en mora a partir de tres (3) cuotas alimentarias, sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario, a lo cual respondieron bajo la gravedad de juramento que no se encuentran en mora de obligaciones alimentarias contempladas en el citado artículo. No obstante lo anterior, el Notario advierte la imposibilidad de verificación de registro de deudores alimentarios morosos en el REDAM por falta de implementación del mismo.-----

NOTA 2: Retención en la fuente, Ley 55 de 1.985, \$ 5.700.000.oo.

M/CTE., según Recibo No. 36010 -----

Manifiesta(n) el(los) otorgante(s) que todas las operaciones y/o transacciones derivadas de esta escritura pública, provienen de actividades lícitas y en especial en lo referente al origen de los recursos, dineros o bienes. Declaración que hago(hacemos) conforme las Leyes 365 de 1997, 793 de 2002 y las que las adicionen o modifiquen; además declaran que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio o valor incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados, en los que se señale un precio o valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio o valor convenido. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin



2338

Página No. 15

perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, para determinar el valor real de la transacción.- - - - -

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el texto de la presente escritura pública, el compareciente da su asentimiento y asume la responsabilidad de lo aquí consignado, razón por la cual y ante la insistencia de los usuarios, el suscrito Notario, imparte la autorización de Ley, siendo firmado por el otorgante y conmigo el Notario que doy fe.- - - - -

El Notario fue designado en encargo, según Resolución No. 15487 del 28 de noviembre de 2019, de la Superintendencia de Notariado y Registro.- - - - -

ADVERTENCIAS: Al compareciente se le hicieron las siguientes advertencias de Ley.- - - - -

- a. Las declaraciones consignadas son de responsabilidad exclusiva del otorgante.- - - - -
- b. Una vez firmado el instrumento, la notaría no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la Ley.- - - - -
- c. Si la escritura hace referencia a un acto o contrato que requiera ser inscrito en el registro público, éste debe hacerse dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento.- - - - -

En el caso de hipotecas o constitución de patrimonio inembargable de familia, el vencimiento del término implica el otorgamiento de una nueva escritura, artículo 28 Ley 1579 de 2012.- - - - -

Tratándose de cancelaciones cuyo protocolo corresponde a otra notaría, se debe observar lo dispuesto en el artículo 53 del Decreto Ley 960 de 1970, artículos 28 y 44 del Decreto 2148 de 1983 y artículo 91 del Decreto 19 del 10 de enero de 2012.- - - - -

PO002193927

Página No. 16

d. Conforme al artículo 231 de la Ley 223 de 1995, cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, el impuesto deberá cancelarse dentro de los dos (2) meses siguientes contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición, si ocurrió en el país. - - -

Nota: Conforme a lo ordenado en la Instrucción Administrativa No. 4 de fecha 16 de marzo de 2020 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, esta diligencia se realiza sin la imposición de la huella dactilar. - - - - -

Derechos Notariales \$ 1.793.461.oo. - - - - - RECAUDOS:
Supernotariado y Registro \$ 25.450.oo. - - - - - Fondo Especial
Notariado \$ 25.450.oo. - - - - - En la extensión de este
instrumento se utilizaron las hojas de papel notarial Nos:
P0002193920, P0002193921, P0002193922, P0002193923, P0002193924,
P0002193925, P0002193926, P0002193927, P0002193928.



2338

Página No. 17

Esta hoja hace parte de la escritura pública número 2338 del 16 de septiembre - de 2021, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá D.C.


LUIS JAVIER RIVERA PUENTES
C.C. No. 79338.884

ESTADO CIVIL: Casado

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Empleado

DIRECCIÓN Y TELÉFONO: Calle 152 # 58C 50 Tel. 3143309129

EMAIL:  Luisjriverap@Hotmail.com


EDWIN JESÚS FIGUEROA VARELA
C.C. No. 79.621.703 de Bogotá D.C.
BANCOLOMBIA S.A.
NIT. No. 890.903.938-8

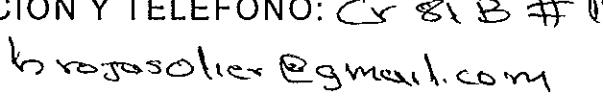

HERIBERTO ROJAS OLIER

C.C. No. 79484233

ESTADO CIVIL: Casado

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Empleado

DIRECCIÓN Y TELÉFONO: Cr 81 B # 19 B-80 T-3 AP 202

EMAIL:  hrojasolier@gmail.com 3002015019

EL LOCATARIO

PO002193928

2338

Página No. 18

DIEGO MAURICIO ROJAS PEÑA



NOTARIO TREINTA Y SIETE (37) DE BOGOTA D.C. ENCARGADO



IDENTIFICO

REVISÓ:

LSG-BBIA-INT-COND-CAMPESTRE-LOS-ARBOLES-1LOC-(heriberto-rojas)-LELY-AGO-31-021-RAD-95071-CHIA-(BTA)