



QR validez del avalúo

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



Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/08/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	KR 72M 37B 51 SUR	
Barrio	PROVIVIENDA OCCIDENTAL	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CADENA VARGAS FANNY	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: COLOMBOSALES SAS

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 **CADENA VARGAS FANNY** ubicado en la KR 72M 37B 51 SUR PROVIVIENDA OCCIDENTAL, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$1,540,706,531.00 pesos m/cte (Mil quinientos cuarenta millones setecientos seis mil quinientos treinta y uno).

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	300	M2	\$2,454,733.00	47.80%	\$736,419,900.00
Area Construida	PRIMER PISO ALTURA SENCILLA-CASA	132.40	M2	\$1,706,190.00	14.66%	\$225,899,556.00
Area Construida	PRIMER PISO ALTURA DOBLE-BODEGA INTERMEDIA	80	M2	\$1,375,474.00	7.14%	\$110,037,920.00
Area Construida	SEGUNDO PISO ALTURA-CASA	125.50	M2	\$1,706,190.00	13.90%	\$214,126,845.00
Area Construida	TERCER PISO ALTURA- CASA	83	M2	\$1,706,190.00	9.19%	\$141,613,770.00
Area Construida	CUARTO PISO -CASA	66	M2	\$1,706,190.00	7.31%	\$112,608,540.00
TOTALES					100%	\$1,540,706,531

Valor en letras

Mil quinientos cuarenta millones setecientos seis mil quinientos treinta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-88229287
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	5,214,447	3,113,103	Valor del avalúo en UVR	4,282,864.48
Proporcional	736,419,900	1,540,706,531	Valor asegurable	1,540,706,531
% valor proporcional	47.79754516	52.20245484	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. NOTA: Físicamente, tenemos un antejardín de 3.76 mt, los cuales cumplen con la norma (3.5 mt), lo que se encuentra fuera de norma es la escalera de acceso al segundo piso, la cual no se liquida, y se recomienda sea eliminada y ubicada internamente. Por lo cual no se considera			

	<p>una limitación grave al inmueble y se sugiere realizar un nuevo acceso a los pisos superiores hacia el interior del predio.</p>
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: KR 72M 37B 51 SUR Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras de la avenida Boyacá y avenida Primero de Mayo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El inmueble cuenta con 4 contadores de energía, 4 contadores de gas natural y 1 contador de agua.</p> <p>Dependencia: Casa y bodega intermedia de 4 pisos distribuida de la siguiente manera: PRIMER PISO: Baño social, cocina, antejardín, bodega a doble altura, y 3 espacios para almacenaje. SEGUNDO PISO: Sala de espera, recepción, oficina, baño social, cocina y dos espacios para almacenaje. TERCER PISO: Baño social, balcón, y 3 espacios para almacenaje. CUARTO PISO: Baño social, cocina, balcón y 3 espacios para almacenaje. Toda la construcción es de tipología casa de dos pisos, y cuenta con una Bodega intermedia de menor edad de 80 M2, de doble altura. El uso actual es bodega y oficina.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 586.90 m² aproximados, válidos por norma: 486.90 m², existe una diferencia de 100 m² los cuales corresponden aproximadamente 170'619.000. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p>

Código	CO_PRG_2024 _2512542	Propósito	Originación	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	COLOMBOSALES SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900428985	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CADENA VARGAS FANNY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51874875	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 72M 37B 51 SUR				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PROVIVIENDA OCCIDENTAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 72M 37B 51 SUR</p> <p>Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras de la avenida Boyacá y avenida Primero de Mayo.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El inmueble cuenta con 4 contadores de energía, 4 contadores de gas natural y 1 contador de agua.</p>				

Uso actual	Otro	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	COMERCIAL	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	300

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA DE TERRENO	M2	300
AREA PISO 1	M2	262.40	AREA PISO 1	M2	212.40
AREA PISO 2	M2	175.50	AREA PISO 2	M2	125.50
AREA PISO 3	M2	83	AREA PISO 3	M2	83
AREA PISO 4	M2	66	AREA PISO 4	M2	66
TOTAL MEDIDO	M2	586.90	TOTAL VALORADO	M2	486.90

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Regular	Frente	10		
Fondo	30	Relación frente fondo	0.3		
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.

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021_UPL18 - Kennedy
Area Del Lote	300 m2.
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Área de actividad estructurante receptora de actividades económicas
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucion	N/A
Antejardin	3.50
AislamientoPosterior	5 m.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	5 pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<i>En visita se encuentra una casa de 4 pisos y bodega intermedia, el cual internamente es utilizado como almacenaje y oficinas. En el primer piso se encuentra parte de la construcción a una altura sencilla y en su parte</i>

intermedia se levanta una construcción con altura doble. Sus áreas de construcción medida son las siguientes: PRIMER PISO: Construcción a altura sencilla 182.40 m². Construcción a altura doble 80 m². h. 7 m. SEGUNDO PISO: 175.50 m². TERCER PISO: 83 m². CUARTO PISO: 66 m². Total 586.90m².

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA POR NORMA URBANA Y CON LA CUAL SE VA A LIQUIDAR: Teniendo en cuenta que se exige un aislamiento posterior de 5 m. su área de construcción sería la siguiente: PRIMER PISO: Construcción a altura sencilla 132.40 m². Construcción a altura doble 80 m². h. SEGUNDO PISO: 125.50 m². TERCER PISO: 83 m². CUARTO PISO: 66 m². Total 486.90 m².

NOTA: Físicamente, tenemos un antejardín de 3.76 mt, los cuales cumplen con la norma, lo que se encuentra fuera de norma es la escalera de acceso al segundo piso, la cual no se liquida, y se recomienda sea eliminada y ubicada internamente. Por lo cual no se considera una limitación grave al inmueble y se sugiere realizar un nuevo acceso a los pisos superiores hacia el interior del predio.

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2024



**FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia 24010606594 401
Factura Número: 2024001041806180445 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0042JBFT	2. DIRECCIÓN KR 72M 37B 51 SUR	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S00070645
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 17087398	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL LUIS EDUARDO FONSECA DUARTE
CC	41527589	VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 918.433.000	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 9,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 8.725.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 8.725.000		

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	HASTA	
20. VALOR A PAGAR	VP	8.725.000		8.725.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	873.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP	7.852.000		8.725.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO				
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	873.000		873.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	8.725.000		9.598.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

Consulta Catastral y/o Predial



Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo: 21010072213

Formulario No. 2021301040114201931

AÑO GRAVABLE 2021

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0042JBFT	2. Matrícula Inmobiliaria 050S00070645	3. Cédula Catastral U 38 BS 68A S	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 72M 37B 51 SUR			

B. INFORMACION ÁREAS DEL PREDIO

6. Área de terreno en metros 300.00	7. Área construida en metros 472.30	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social Herederos determinados e indeterminados de LUIS	11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 17087398 - 0
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago CC 17087398 - 0	

E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO

13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	792.009.000
14. IMPUESTO A CARGO	FU	7.524.000
15. SANCIONES	VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		375.000

F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS

17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	7.149.000
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	7.149.000

G. SALDO A CARGO

19. VALOR A PAGAR	VP	7.149.000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	715.000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	71.000
22. INTERESES DE MORA	IM	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	6.363.000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	6.363.000

Acuerdo o Decreto

Identificador único	3685
Código Tratamiento	2
Nombre Tratamiento	CONSOLIDACION
Tipología	
Altura Máxima	5
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P. M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Código Subtratamiento	No Aplica
Observación	
Escala Captura	
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P. M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Acuerdo o Decreto

AMENAZA POR INUNDACIÓN: NO PRESENTA



- En predios esquineros localizados en tipología aislada, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento lateral exigido por la norma.

A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión aislamiento metros	mínima posterior del en
Hasta 3 pisos	3	
De 4 a 6 pisos	5	

Acuerdo o Decreto**NORMA URBANÍSTICA Y OT - ÁreaS de Actividad**

Identificador Único	1117
Código Área Actividad	AAERAE
Nombre Área Actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Número Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P. M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Observación	Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
Escala Captura	2000
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P. M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Acuerdo o Decreto**AMENAZAS Y RIESGOS - Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión**

Identificador Único	
Categorización Amenaza	Baja
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P. M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Escenario	MOVIMIENTO EN MASA
Clase de Suelo	Urbano
Área Zonificación	ÁREA NO ZONIFICABLE
Observación	
Escala Captura	1:5.000
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P. M.
Responsable	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER

Areas o Documentos

5



Ca4524904

BARRIO CARVAJAL I SECTOR, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y DOS M (CRA. 72M) NÚMERO TREINTA Y SIETE B- CINCUENTA Y UNO SUR (37B-51 SUR), con una cabida o extensión cuatrocientos sesenta y ocho punto setenta y cinco centésimos de varas cuadradas (468.75 V2) o sea trescientos metros cuadrados (300.00 mts²) comprendido dentro de los siguientes linderos:

SURESTE: En diez metros (10.00mts) con carrera de la Urbanización aún sin registrar nomenclatura. **NOROESTE:** En diez metros (10.00mts) con lote numero veinte (20) de la misma manzana. **SUROESTE:** En treinta metros (30.00mts) con el lote número ocho (8) de la misma manzana. **y NORESTE:** En treinta metros (30.00 mts) con el lote número seis (6) de la misma manzana.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-70645, cedula catastral No. U 38 BS 68A S, CHIP(S) CATASTRAL(ES): AAA0042JBFT.

PARÁGRAFO: No obstante el área y dimensiones indicadas, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- Que el(s) inmueble(s) anteriormente descrito(s) y objeto de la



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3109	EscrituraDePropiedad	14/12/2023	64	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-70645	22/07/2024	AAA0042JBFT	U 38 BS 68A S	CASA

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La zona cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado, su área de actividad se desenvuelve en comercio vecinal, residencial, e industrial. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. El inmueble cuenta con 4 contadores de energía, 4 contadores de gas natural y 1 contador de agua. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1974	Edad Inmueble	50 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No posee				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

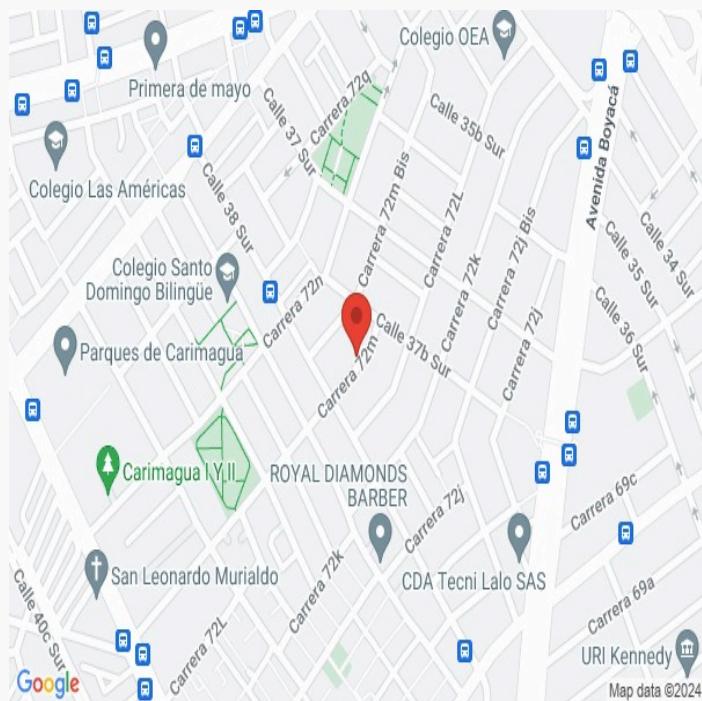
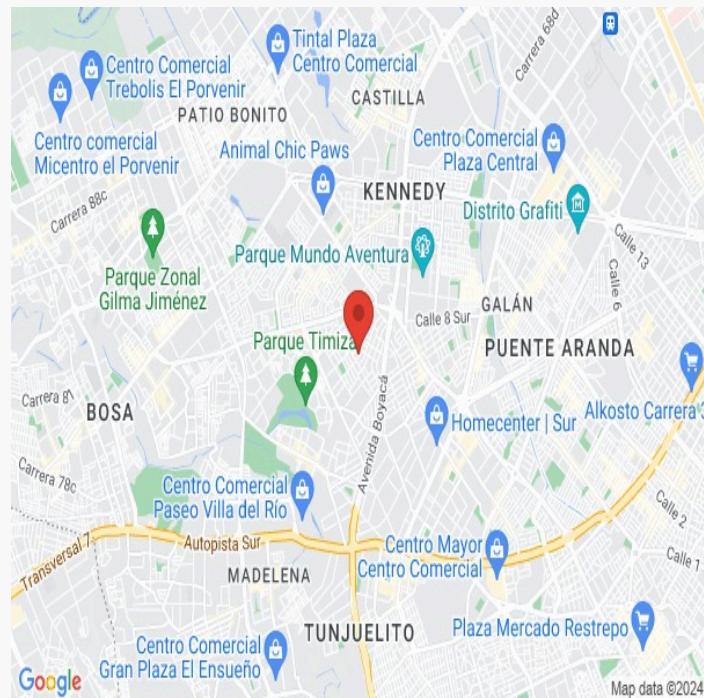
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Semilint
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	10	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	2	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa y bodega intermedia de 4 pisos distribuida de la siguiente manera: PRIMER PISO: Baño social, cocina, antejardín, bodega a doble altura, y 3 espacios para almacenaje. SEGUNDO PISO: Sala de espera, recepción, oficina, baño social, cocina y dos espacios para almacenaje. TERCER PISO: Baño social, balcón, y 3 espacios para almacenaje. CUARTO PISO: Baño social, cocina, balcón y 3 espacios para almacenaje. Toda la construcción es de tipología casa de dos pisos, y cuenta con una Bodega intermedia de menor edad de 80 M2, de doble altura. El uso actual es bodega y oficina.</p>				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.
-------------	--

Dirección: KR 72M 37B 51 SUR | PROVIVIENDA OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6141859
GEOGRAFICAS : 4° 36' 51.0696''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.14445059
GEOGRAFICAS : 74° 8' 40.0236''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. PROVIVIENDA OCCIDENTAL	\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	3108529218	120	350	\$930,000	\$325,500,000
2	B. PROVIVIENDA OCCIDENTAL	\$1,500,000,000	0.90	\$1,350,000,000	3138889840	282.73	370.20	\$1,700,000	\$629,340,000
3	B. PROVIVIENDA OCCIDENTAL	\$1,900,000,000	0.90	\$1,710,000,000	3124688345	300	570	\$1,700,000	\$969,000,000
4	B. PROVIVIENDA OCCIDENTAL	\$2,000,000,000	0.95	\$1,900,000,000	3122993694	300	700	\$1,700,000	\$1,190,000,000
Del inmueble					300	486.90			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$292,000,000	\$2,433,333	1.0	1.0	1.00	\$2,433,333
2	\$720,660,000	\$2,548,934	1.0	1.0	1.00	\$2,548,934
3	\$741,000,000	\$2,470,000	1.0	1.0	1.00	\$2,470,000
4	\$710,000,000	\$2,366,667	1.0	1.0	1.00	\$2,366,667
					PROMEDIO	\$2,454,733.40
					DESV. STANDAR	\$75,983.46
					COEF. VARIACION	3.10%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,454,733.00	AREA	300	TOTAL	\$736,419,900.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	486.90	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$736,419,900.00					

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.fincaiz.com.co/bodega-en-venta/7865469>2.-<https://www.fincaiz.com.co/bodega-en-venta/10714989>3.-<https://www.fincaiz.com.co/bodega-en-venta/7260720>4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-carvajal-bogota-2684019>

CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA- CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	505.90
Area construida vendible	406.90
Valor M2 construido	\$2,970,386
Valor reposición M2	\$1,208,650,063
Valor reposición presupuesto M2	\$2,970,386
Fuente	CONSTRUADATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,970,386
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	42.56 %
Valor reposición depreciado	\$1,706,190
Valor adoptado depreciado	\$1,706,190
Valor total	\$694,248,711

Observaciones:

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO

\$ 2.856.232

TOTAL

\$ 3.284.667

CONSTRUCCIÓN ALTURA DOBLE - BODEGA INTERMEDIA

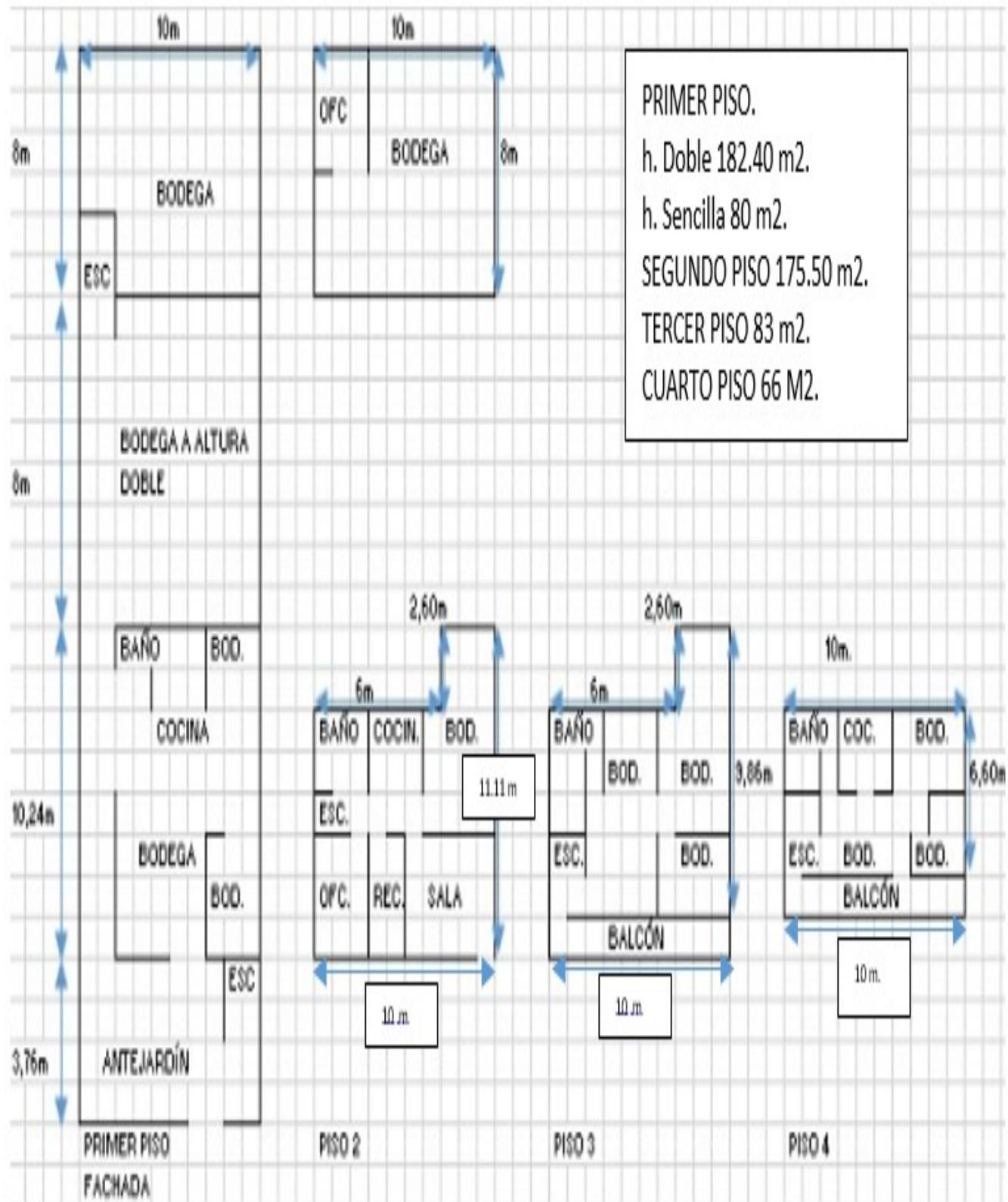
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	80
Area construida vendible	80
Valor M2 construido	\$1,859,000
Valor reposición M2	\$148,720,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,859,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,859,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,375,474
Valor adoptado depreciado	\$1,375,474
Valor total	\$110,037,920

Observaciones: La edad aparente de la bodega es menor a la del resto de la casa, debido a que esta fue construida posterior, a la casa, aproximadamente entre 20 y 30 años después de la construcción de la casa.

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGÍA BODEGAS										
TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
		COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	
ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m ² a 1000 m ² , con estructura aporticada, en concreto compuesta por zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento, sobre cerca ladrillo, muros en bloques a la vista, portón metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (\$ m2)	\$ 1,616,362	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,913,000	\$ 1,662,857	\$ 1,912,000	\$ 1,612,786	\$ 1,855,000	

Plano







Oficina P2.



Casa P1.



Cocina P1.



Oficina P2.



Bodega doble altura P1.



Oficina P2.



Casa P2.



Cocina P2.



Recepción P2.



Baño P2.



Sala P2.



Casa P3.



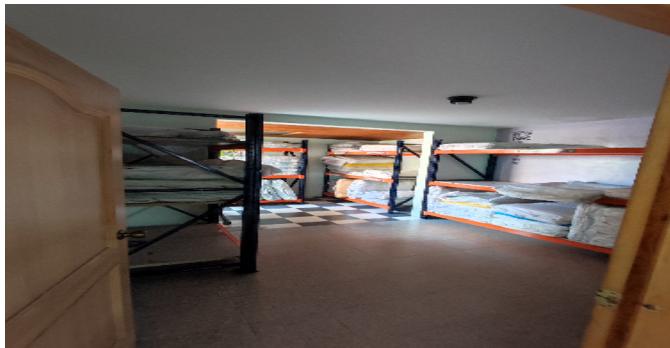
Casa P3.



Baño P3.



Casa P3.



Casa P3.



Cocina P4.



Casa P4.



Casa P4.



Baño P4.



Casa P4.



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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- 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.

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el 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 CO_PRG_2024_2512542



PIN de Validación: ad241a64



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 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
04 Mayo 2018

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad841a64

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_2512542 ML5870645

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad241a64



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506
 Teléfono: 3124024102
 Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

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

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



PIN de Validación: ad840a64



PIN DE VALIDACIÓN

ad840a64

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 veinte (20) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_2512542 M.I.: 50S-70645



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722968397741967

Nro Matrícula: 50S-70645

Página 2 TURNO: 2024-275672

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 03:53:25 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: HERNANDEZ DE REY ALICIA APARICIA

CC# 20118847

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1976 Radicación: 76-1611

Doc: ESCRITURA 6822 del 30-12-1975 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

A: HERNANDEZ DE REY ALICIA APARICIA

CC# 20118847

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-12-1989 Radicación: 89-63782

Doc: ESCRITURA 6502 del 06-10-1989 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: DUARTE DE FONSECA AGRIPINA

CC# 20054117

A: ACOSTA DE FONSECA VILMA CELMIRA

CC# 41527589 X

A: FONSECA DUARTE LUIS EDUARDO

CC# 17087398 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-2010 Radicación: 2010-75205

Doc: ESCRITURA 7417 del 26-07-2010 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO DE \$80.000.000)

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

DE: ACOSTA DE FONSECA VILMA CELMIRA

CC# 41527589 X

DE: FONSECA DUARTE LUIS EDUARDO

CC# 17087398 X

A: COOPERATIVA CASA NACIONAL DEL PROFESOR CANAPRO

NIT# 860005921

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-10-2012 Radicación: 2012-96292

Doc: ESCRITURA 08304 del 11-09-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 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: COOPERATIVA CASA NACIONAL DEL PROFESOR CANAPRO

NIT# 860005921

A: ACOSTA DE FONSECA VILMA CELMIRA

CC# 41527589

A: FONSECA DUARTE LUIS EDUARDO

CC# 17087398

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-01-2020 Radicación: 2020-4280

Doc: ESCRITURA 2352 del 30-12-2019 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD: 0302 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722968397741967

Nro Matrícula: 50S-70645

Página 4 TURNO: 2024-275672

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 03:53:25 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

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 27-10-1997
EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO LO CORREGIDO VALE. ART 35 D.L. 1250/70. LAB

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-275672 FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.....	SI (-)	NO (X) -----
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		IDENTIFICACIÓN
DE: FREDY EDUARDO FONSECA ACOSTA		C.C. 79.840.388
LUZ ANGELA FONSECA ACOSTA		C.C. 52.173.174
A: FANNY CADENA VARGAS		C.C. 51.874.875

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los catorce (14) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2.023), ante el despacho de la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C., cuya notaria encargada es la Doctora MARIELA CENAIDA CHÁVEZ CASTILLO, de acuerdo a la resolución número 13111 de fecha 27 de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), de la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorgó escritura pública de **CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (RENUNCIA DE USUFRUCTO) Y COMPROVENTA**, que se consigna en los siguientes términos:

CANCELACIÓN (RENUNCIA DE USUFRUCTO)

Compareció(eron): la señora VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA, mujer de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, de estado civil soltera por viudez sin unión marital de hecho, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.527.589 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en nombre propio y quien manifestó: -----

PRIMERO: Que los señores FREDY EDUARDO FONSECA ACOSTA Y LUZ ANGELA FONSECA ACOSTA, adquirieron el derecho de nuda propiedad por adjudicación en la sucesión de LUIS EDUARDO FONSECA DUARTE, mediante escritura pública número dos mil trescientos cincuenta y dos (2.352) de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil diecinueve (2.019), otorgada en la Notaría Unica de Mosquera, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públcos

Nº 3109

República de Colombia



Ca452490416

3

Aa089790608

de Bogotá D.C al folio de Matricula Inmobiliaria número 50S-70645 y mediante ese mismo instrumento le fue adjudicado el usufructo a la señora VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA, sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO SIETE (7) DE LA MANZANA CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) DE LA URBANIZACIÓN BARRIO CARVAJAL I SECTOR, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y DOS M (CRA. 72M) NÚMERO TREINTA Y SIETE B- CINCUENTA Y UNO SUR (37B-51 SUR), con matrícula inmobiliaria No. 50S-70645, cedula catastral No. U 38 BS 68A S CHIP(S) CATASTRAL(ES): AAA0042JBFT,** cuyos linderos, área y demás en especificaciones constan en la mencionada escritura.

SEGUNDO: Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 865 del Código Civil, la compareciente **VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA**, procede mediante el presente instrumento público a **RENUNCIAR** al derecho de **USUFRUCTO** expresamente y en forma irrevocable, que existe a su favor, sobre el inmueble anteriormente descrito y alinderado, consolidándose la propiedad sobre el mismo en cabeza de **FREDY EDUARDO FONSECA ACOSTA Y LUZ ANGELA FONSECA ACOSTA**, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) 79.840.388 expedida(s) en Bogotá D.C. Y 52.173.174 expedida en Bogotá D.C., respectivamente.

TERCERO: Se protocoliza con el presente instrumento público Fotocopia autenticada de la factura número: 2023001041827493712, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría de Hacienda, por concepto de Declaración de Impuesto Predial Unificado año gravable 2.023, causado sobre el predio con Chip: AAA0042JBFT, ubicado en la dirección KR 72M 37B 51 SUR, Matrícula Inmobiliaria . No. 050S00070645, datos del contribuyente: Nombre y apellido o razón social: C.C. 41.527.589, VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA , LUIS EDUARDO FONSECA DUATE con C.C. 17087398, avalúo \$851.541.000,oo,

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

11371YMCKAMAGAD

cancelado el cancelado el 15 de febrero de 2023 en Bancolombia.
 El Notario advierte al interesado que por tratarse de la CANCELACIÓN de escritura cuyo protocolo no reposa en ésta Notaría, la presente Escritura implica otorgamiento de otra que es la protocolización de el Certificado en la Notaría del Circulo de Mosquera (Cundinamarca), para que se reproduzca la NOTA CANCELACIÓN.

COMPROVENTA

Compareció(eron) **FREDY EDUARDO FONSECA ACOSTA Y LUZ ANGELA FONSECA ACOSTA**, de nacionalidad colombiana, mayor(es) de edad, vecino(a)s y residente(s) en esta ciudad, de estado(s) civil(es) solteros sin unión marital de hecho, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) 79.840.388 expedida(s) en Bogotá D.C. Y 52.173.174 expedida en Bogotá D.C., respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LA) (LOS) VENDEDOR(A)(ES)** y de otra parte **FANNY CADENA VARGAS**, de nacionalidad colombiana, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) y residente(s) en esta ciudad, de estado(s) civil(es) soltera con unión marital de hecho, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) 51.874.875 expedida(s) en Bogotá D.C., quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestaron que por medio del presente instrumento han acordado celebrar un contrato de compraventa que se consignará en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- Que el(la)(los) exponente(s) VENDEDOR(A)(ES) transfiere(n) a título de venta real y efectiva a favor de el(la)(los) exponente(s) COMPRADOR(A)(ES), el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO SIETE (7) DE LA MANZANA CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) DE LA URBANIZACIÓN



Aa089790609

Aa089790609
Ca452490417
Aa089790609
Ca452490417

BARRIO CARVAJAL I SECTOR, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y DOS M (CRA. 72M) NÚMERO TREINTA Y SIETE B- CINCUENTA Y UNO SUR (37B-51 SUR), con una cabida o extensión cuatrocientos sesenta y ocho punto setenta y cinco centésimos de varas cuadradas (468.75 V2) o sea trescientos metros cuadrados (300.00 mts²) comprendido dentro de los siguientes linderos:

SURESTE: En diez metros (10.00mts) con carrera de la Urbanización aún sin registrar nomenclatura NOROESTE: En diez metros (10.00mts) con lote numero veinte (20) de la misma manzana. SUROESTE: En treinta metros (30.00mts) con el lote número ocho (8) de de la misma manzana.

y NORESTE: En treinta metros (30.00 mts) con el lote número seis (6) de la misma manzana.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-70645, cedula catastral No. U 38 BS 68A S, CHIP(S) CATASTRAL(ES): AAA0042JBFT.

PARÁGRAFO: No obstante el área y dimensiones indicadas, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- Que el(s) inmueble(s) anteriormente descrito(s) y objeto de la presente venta fue(ron) adquirido(s) por EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) de la siguiente forma: el derecho de nuda propiedad por adjudicación en la sucesión de LUIS EDUARDO FONSECA DUARTE, mediante escritura pública número dos mil trescientos cincuenta y dos (2.352) de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil diecinueve (2.019), otorgada en la Notaría Unica de Mosquera, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C al folio de Matricula Inmobiliaria número 50S-70645 y mediante ese mismo instrumento le fue adjudicado el usufructo a la señora VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA; consolidándose la propiedad del inmueble en favor de los vendedores por RENUNCIA DE USUFRUCTO hecha por la señora VILMA CELMIRA ACOSTA DE FONSECA; como consta en la primera parte del presente instrumento público.

TERCERA.- Que el(los) inmueble(s) que transfiere(n) en venta es de su exclusiva propiedad y lo declara(n) libre(s) de hipotecas, pleitos pendientes, demandas civiles, arrendamiento por escritura pública, censos, anticrescimientos, patrimonio de familia inembargable, limitaciones del dominio, desmembramientos, etc., pero que se obliga(n) a salir al saneamiento en los casos de la ley. -----

CUARTA.- Que el precio de ésta venta es la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$950.000.000.oo)**, los cuales declara(n) recibidos EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) de manos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), en dinero efectivo y a su entera satisfacción. -----

QUINTA.- Que el día de hoy EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) ha(n) hecho entrega real y material de el(los) inmueble(s) que vende(n) a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), junto con todos sus usos, costumbres, servidumbres, anexidades, que legalmente le corresponden sin reserva, ni limitación de ninguna naturaleza y en el estado en que se encuentra, lo mismo que a PAZ Y SALVO, de impuestos, tasas, valorizaciones y contribuciones hasta la fecha causados, por lo tanto los que a partir de ahora se causen por cualquier concepto serán a cargo de el(la)(los) comprador(a)(es), quien(es) lo declara(n) recibido(s) a su entera satisfacción, y está(n) en posesión real y material de el(los) mismo(s).-----

SEXTA: Origen de fondos. La compradora declara que los recursos con los cuales adquiere el citado inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Los recursos que entrega no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. También declara que el inmueble que adquiere no tendrá una destinación ilícita.-----

SÉPTIMA: Las partes manifiestan que con la firma de la presente escritura, dan cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre ellos. -----

PRESENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) señor(a)(es) FANNY



Ca452490418

República de Colombia

7

Aa089790610

CADENA VARGAS, de las condiciones civiles ya mencionadas, dijo(eron): a)

Que acepta(n) la presente escritura pública y en especial la venta que ella contiene por encontrarla a su entera satisfacción; b) Que a partir de la fecha del presente instrumento son de su cargo los impuestos, tasas, valorizaciones, que afectaren al mismo por lo cual exoneran de toda responsabilidad a su vendedor(a)(es).-----

INDAGACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

El suscrito Notario hace constar que indagó a EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) sobre su estado civil y si el predio objeto de la venta se encuentra afectado a vivienda familiar. Quien(es) manifestó(aron) que su(s) estado civil(es) es(son) solteros sin unión marital de hecho Y bajo la gravedad de juramento declara que el inmueble que transiere **no** está afectado a vivienda Familiar, por lo tanto lo puede(n) enajenar libremente,-----

El suscrito notario hace constar que indagó a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), sobre su estado civil, y si poseen o no bienes afectados a vivienda familiar. Quien(es) manifestaron bajo la gravedad de juramento: que su(s) estado civil(es) es(son): soltera con unión marital de hecho, que NO posee inmuebles con afectación a vivienda familiar y teniendo en cuenta que sobre el inmueble objeto de la venta no existe declaración de construcción, NO se le dá aplicación a la ley 258 de enero 17 de 1.996. . Motivo por el cual el notario le hace saber que el inmueble objeto del presente contrato NO queda afectado a vivienda familiar por ministerio de la ley , y le advierte que quedan viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.-----

NOTA 1: Los comparecientes, de conformidad con el artículo 16 de la Constitución y la Ley 1581 de 2012, autorizan expresamente la toma de sus huellas, fotografías, recepción y guarda de datos personales, para el otorgamiento de la presente escritura pública, tanto de manera física, sobre el papel, como de forma

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del Registro Civil.

Aa089790610
Ca452490418

113657224292PAA
09-10-23

02-11-23

Cadena S.A. N° 899993240
Cadena S.A. N° 899993240

electrónica a través de los aparatos dispuestos para tales efectos en el entendimiento que son importantes y necesarios para la seguridad, prueba y formalización de escritura pública; para el cotejo con la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC -; para los informes, requerimientos e investigaciones de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – y de las demás autoridades colombianas que en el legítimo ejercicio de sus funciones, así lo requieran. La notaría no comparte información personal con terceros, excepto en lo que atañe al correcto desarrollo de los contratos, negocios jurídicos y para las finalidades que los titulares autoricen, lo mismo que para los casos exigidos por la ley.

NOTA 2: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, las partes comparecientes manifiestan bajo la gravedad de juramento: a) Que el precio que se hace constar en la presente escritura pública, es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente; b) Que no existen sumas convenidas y/o facturadas por fuera de la escritura. El notario advierte a los comparecientes que de no ser cierto, deberá manifestarse el valor de las sumas convenidas o de los pactos privados. Igualmente, el notario advierte que sin las referidas declaraciones tanto el impuesto sobre la renta, ganancias ocasionales, impuesto al registro, derechos de registro y derechos notariales, se liquidarán sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura. Cabe resaltar que el notario tiene la obligación de reportar a la DIAN las irregularidades percibidas en la determinación del valor real de la transacción, y que declarar bajo juramento en la escritura pública un valor diferente al real puede generar consecuencias penales y/o tributarias.

NOTA 3: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de



Ca452490419

Aa089790611

firmarla. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) NO asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de El(la) Notario(a). En tal caso, este(os) deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35, Decreto Ley 960 de 1.970). Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente el número de matrícula inmobiliaria y linderos del bien objeto de este instrumento. Declaran además, que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en la misma. Conocen la Ley y saben que la notaría responde de regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Que se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. La parte adquiriente, verificó que el (la) (los) vendedor (es), es (son) realmente el (la)(los) titular(es) del derecho de dominio y posesión real y material del (los) inmueble(s) que se transfiere(n), pues tuvo(ieron) la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad y documentación pertinente tales como: copias de escrituras y certificado de tradición y libertad y demás prudentes indagaciones conducentes para ello.-----

Igualmente los comparecientes manifiestan que el inmueble objeto de la compraventa se encuentra al día por concepto de Impuesto predial y que por tanto si resultare alguna deuda se harán solidariamente responsables y conjuntamente responderán por las mismas, y que por tal razón la notaría no asume ninguna responsabilidad por deudas pendientes por impuesto.-----

NOTA 4: ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA: El(Los)

Aa089790611

Ca452490419

Notaria Seccional
Manuela Cepeda
Gómez Castillo

11361PAZZZAA37Z

09 10 23
02-11-23Cédula de
Identidad

No. 800000000000000000

Cédula de
Electrónica