



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80035831

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YAMEL COCA DAZA
NIT / C.C CLIENTE	80035831
DIRECCIÓN	CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H.
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Barandillas
CIUDAD	Zipaquirá
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL
IDENTIFICACIÓN	1075653931

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/09/2024
FECHA INFORME	09/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Milton Jasson Ospina Salamanca				
NUM.	1712 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	19/07/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Zipaquirá	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	2589900000000000060909900003309				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	El pinar de Barandillas P.h.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2	3240.86
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.66				

M. INMOB.	N°
176-147728	Casa
MATRICULA	NRO. GARAJE
176-147874	79

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se ubica en el Barrio Barandillas del municipio de Zipaquirá, en el conjunto residencial El Pinar de Barandillas P.H., en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, en el sector hay varios conjuntos de con casas de tipología similar a la del bien inmueble objeto de avalúo. Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la vía que de Zipaquirá conduce a Nemocón, por la calle 3 y a 0,96 km, se encuentra el conjunto residencial El pinar.  
Código catastral del garaje 79: 258990000000000060909900003455.  
Código catastral de la vivienda D20: 258990000000000060909900003309.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	No

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 284,116,669

VALOR ASEGURABLE \$ COP 284,116,669

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL  
Perito Actuante  
C.C: 1075653931  
RAA: AVAL-1075653931

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	138
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

El inmueble objeto de avalúo se encuentra Reglamentado por el Acuerdo No. 12 del 30 de Agosto de 2013, "por el cual se modifica excepcionalmente el plan de ordenamiento territorial del municipio de zipaquirá, adoptado mediante el acuerdo no. 012 de 2.000 y ajustado mediante el acuerdo no. 008 de 2003; y se dictan otras disposiciones".

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	82.40	AREA	M2	82
AREA PRIVADA	M2	77.14	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 39.315.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	76.14	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.14

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H. | Barandillas | Zipaquirá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1027, fecha: 20/05/2015, Notaría: Segunda y ciudad: Zipaquirá.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	SI	Regular
Vías Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: SI Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	77.14	M2	\$3,414,787.00	92.71%	\$263,416,669.18
Area Privada	Garaje 79	10.35	M2	\$2,000,000.00	7.29%	\$20,700,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$284,116,669</b>

Valor en letras

Doscientos ochenta y cuatro millones ciento dieciséis mil seiscientos sesenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$284,116,669**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**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.

**Actualidad edificadora:**

En el conjunto residencial hay varias casas en obra, ya que el conjunto se ha desarrollado por etapas.

## SALVEDADES

**General:** El inmueble se ubica en el Barrio Barandillas del municipio de Zipaquirá, en el conjunto residencial El Pinar de Barandillas P.H., en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, en el sector hay varios conjuntos de con casas de tipología similar a la del bien inmueble objeto de avalúo. Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la vía que de Zipaquirá conduce a Nemocón, por la calle 3 y a 0,96 km, se encuentra el conjunto residencial El pinar. **Código catastral del garaje 79: 25899000000000060909900003455. Código catastral de la vivienda D20: 25899000000000060909900003309.**

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

**Garaje:** El garaje no posee nomenclatura, se ubicó en por los números de los garajes vecinos. **Código catastral del garaje 79: 25899000000000060909900003455**

**Entorno:** El inmueble se ubica en el barrio barandillas, en el cual las vías se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación, las vías internas del barrio son adoquinadas en regular estado de conservación, la vía de acceso al conjunto no posee andenes y los sardineles se encuentran en regular estado de conservación. Las zonas verdes y de espacio público del barrio son grandes, hay parques para niños, canchas, colegios y zonas verdes. En el sector hay comercio de tipo barrio, el cual es amplio y muy concurrido. Hay fácil acceso para el transporte público. Los servicios públicos del sector son buenos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1027, Fecha escritura: 20/05/2015, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Zipaquirá, Administración: 250.000, Total unidades: 138, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble posee piso en baldosa de cerámica, muros pañetados, pintados y estucados, patio de ropas con cubierta en vidrio, cocina integral con estufa y horno, carpintería en madera en buen estado de conservación, cielo raso en madera en el segundo piso, baños con buen mobiliario.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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):

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa en el conjunto El Pinar	2	\$295,000,000	0.95	\$280,250,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,373,736.06	3115538428
2	Casa en el conjunto El Pinar	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,435,312.42	3102742083
3	Casa en el conjunto El Pinar	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,435,312.42	3212260532 - 3005671779
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	82	77.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,373,736.06
2	8	82	77.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,435,312.42
3	8	82	77.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,435,312.42
9 años										
									PROMEDIO	\$3,414,786.97
									DESV. STANDAR	\$35,551.13
									COEF. VARIACION	1.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,450,338.09	TOTAL	\$266,159,080.62
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,379,235.84	TOTAL	\$260,674,252.59
VALOR TOTAL	\$263,416,669.18			

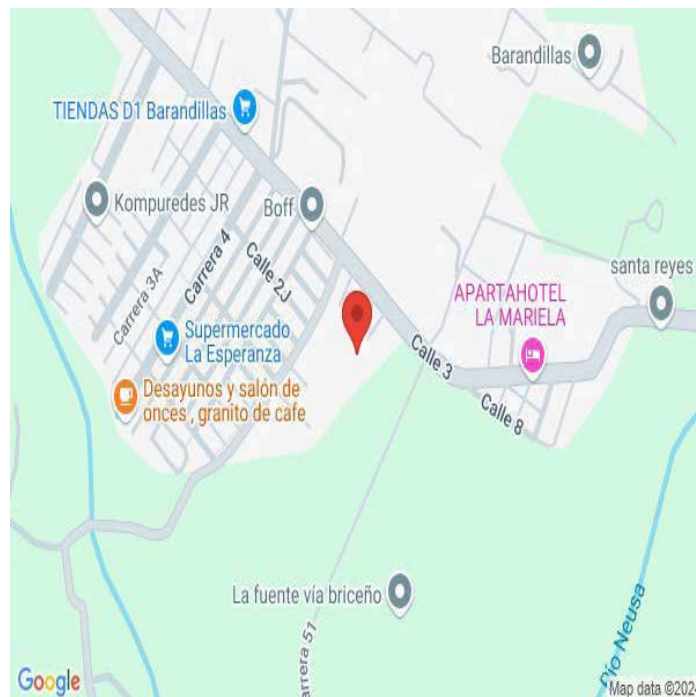
Observaciones:  
Las ofertas se ubican en el mismo conjunto en el cual se ubica el bien inmueble objeto de avalúo. Son casas de tipología similar.

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO  
RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H. | Barandillas |  
Zipaquirá | Cundinamarca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.0198450

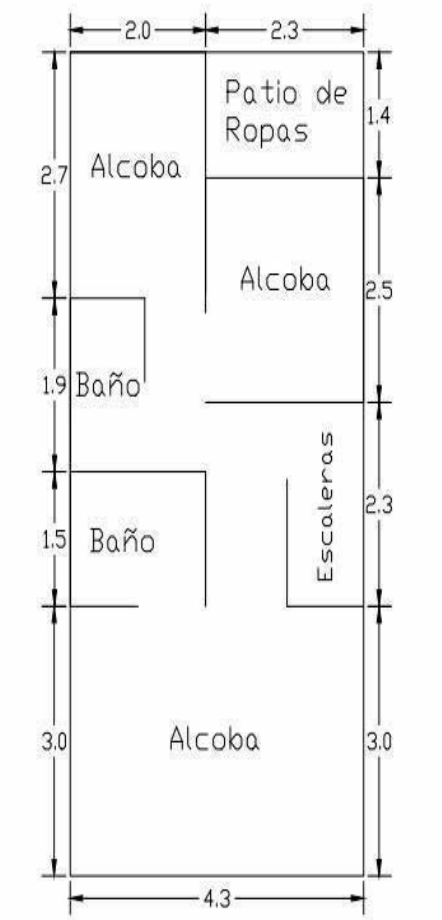
**Longitud:** -73.9674583

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 1' 11.442''

**Longitud:** 73° 58' 2.8482''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



Estudio





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS General

Garaje



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
899999318  
PALACIO MUNICIPAL ZIPAQUIRA Teléfono:593-91-50

Factura N°  
2024074153  
REFERENCIA N°  
10202407415301



Alcaldía de  
Zipaquirá  
SECRETARIA DE HACIENDA

CED. CATASTRAL RES 70: 258990000000000060909900003455

CED. CATASTRAL ANTE: 000000063455909

NIT./C.C 8300942150

DIRECCIÓN PREDIO K 3 2 70 Ga 79

PROPIETARIO CONSTRUCTORA RMG S.A.S.

COOPROPIETARIO

MAT. INMOBILIARIA

No. Factura Anterior  
2019093289

Área Hectareas  
0

Ultimo Año Pago  
2019

Dirección  
K 3 2 70 Ga 79

NUPRE:

Año a Pagar  
2024

Área Metros  
8

Fecha de Pago  
26/03/2019

Pague Antes Del  
31/03/2024

Área Construida Metros  
10

Valor Pagado  
10,600

Destino Económico  
A

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
Años	5.5	2.318.000	12.749	14.747					127		27.623
2021	5.5	2.388.000	13.134	11.722					131		24.997
2022	5.5	2.458.640	13.528	8.255					135		21.918
2023	5.5	2.534.000	13.937	3.843					139		17.919
2024	5.5	2.648.000	14.564						146		14.710

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	67,912
Interes Predial	38,567
Descuentos	
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	678

Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago

Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago

El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal

Impuesto+Otros	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
107,157		107,157	31/03/2024

Consulta Catastral y/o Predial

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
899999318  
PALACIO MUNICIPAL ZIPAQUIRA Teléfono:593-91-50

Factura N°  
2024074152  
REFERENCIA N°  
10202407415201



Alcaldía de  
Zipaquirá  
SECRETARIA DE HACIENDA

CED. CATASTRAL RES 70: 2589900000000000060909900003309

CED. CATASTRAL ANTE: 000000063309909

NIT./C.C 8300942150

DIRECCIÓN PREDIO K 3 2 70 Lo D 20 Cs TIPO

PROPIETARIO CONSTRUCTORA RMG S.A.S.

COOPROPIETARIO

MAT. INMOBILIARIA

No. Factura Anterior  
2022075684

Área Hectareas  
0

Ultimo Año Pago  
2022

Dirección  
K 3 2 70 Lo D 20 Cs TIPO

NUPRE:

Año a Pagar  
2024

Área Metros  
70

Fecha de Pago  
30/04/2022

Pague Antes Del  
31/03/2024

Área Construida Metros  
82

Valor Pagado  
905,750

Destino Económico  
A

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2023	7	37.618.000	263.326	72.602					2.633		336.661
2024	7	39.315.000	275.205						2.752		277.857

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	538,531
Interes Predial	72,602
Descuentos	
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	5,385
Ajuste	

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

Si no recibe la factura, solicítela en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago

Después de la fecha de vencimiento con recargo ud no podrá efectuar el pago

El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal

Impuesto+Otros	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
616,518		616,518	31/03/2024

Observaciones

## Consulta Catastral y/o Predial

4

LOTE D20 CASA TIPO Esta casa forma parte del nivel + 0.00 y del nivel + 2.40 metros, tiene y un área privada de 77.14 metros cuadrados y un área total construida de 82.40 metros cuadrados así: NIVEL +.000 METROS Tiene un área interna de 37.54 metros cuadrados y un área construida de 40.13 metros cuadrados

DEPENDENCIAS: Salón comedor, baño social, estudio, cocina, ropas, patio y escalera. LINDEROS: De acuerdo con los polígonos marcados en los planos e iniciando desde el punto A, linda así: Desde el punto A al punto B, línea recta en 9.32 metros muros comunes al medio con la casa D21 de la misma manzana D, del punto B al punto C línea quebrada en 2.27 metros, 1.42 metros y 2.08 metros, muros comunes al medio con predios de Hernando Camargo y el patio interno privado de la misma casa; del punto C al punto D línea recta en 7.90 metros muros comunes al medio con la casa D19 de la misma manzana D y del punto D al punto A cerrando el polígono en 1.05 metros muros comunes al medio con la fachada sobre la vía peatonal. Por el NADIR con placa común de contrapliso al medio con el nivel + 0.00

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

**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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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 LRHIPO-80035831



PIN de Validación: b46e0a77



<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) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075653931, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075653931.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL 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  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b46e0a77



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b46e0a77



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 168 A # 54 D - 61 INT 6 APT 402

Teléfono: 3114691772

Correo Electrónico: adrispi87@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075653931

El(la) señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL 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**

**b46e0a77**

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





PIN de Validación: b46e0a77



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



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-80035831 M.I.: 176-147728



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

Certificado generado con el Pin No: 240828485099755878

Nro Matrícula: 176-147728

Pagina 1 TURNO: 2024-176-1-110048

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 07:29:21 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ZIPAQUIRA VEREDA: BARANDILLAS

FECHA APERTURA: 21-07-2015 RADICACIÓN: 2015-9418 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR CON AREA DE 82.40 M2 CON COEFICIENTE DE 0.66% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1027 DE FECHA 20-05-2015 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER:II.- "CARRERA3 N.2-70 INT. URB. BARANDILLAS LOTE" MATRICULA 176-5196 CATASTRO: 258990000000000062037000000000.-1.- POR ESCRITURA 0918 DEL 26-04-2013 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: GARNICA GOMEZ ROSA, A: CONSTRUCTORA ROLDAN MORENO GUILLERMO S A S CONSTRUCTORA R M G S A S NIT. 830094215-0, REGISTRADA EL 24-06-2013 EN LA MATRICULA 5196.-2.- POR ESCRITURA 3864 DEL 08-06-2010 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 40,000,000.00 DE: GUERRERO NOVOA EDUARDO, A: GARNICA GOMEZ ROSA, REGISTRADA EL 10-06-2010 EN LA MATRICULA 5196.-3.- POR ESCRITURA 75 DEL 25-01-1985 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA (ESTE, OTROS), POR VALOR DE \$ 700, 000.00 DE: TORRES TORRES MAURICIO, A: GUERRERO NOVOA EDUARDO, REGISTRADA EL 18-03-1985 EN LA MATRICULA 5196.-II.- "CARRERA 2 N. 2-70" MATRICULA 176-25194 CATASTRO: 258990000000000062027000000000.-1.- POR ESCRITURA 0918 DEL 26-04-2013 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: GARNICA GOMEZ ROSA, A: CONSTRUCTORA ROLDAN MORENO GUILLERMO S A S CONSTRUCTORA R M G S A S NIT. 830094215-0, REGISTRADA EL 24-06-2013 EN LA MATRICULA 25194.-2.- POR ESCRITURA 013 DEL 26-01-2007 NOTARIA UNICA DE NEMOCON COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 34,000,000.00 DE: GARNICA GOMEZ ROSA, A: GARCIA DE CORTES HILDA MARIA, REGISTRADA EL 08-03-2007 EN LA MATRICULA 25194.-3.- POR ESCRITURA 076 DEL 12-05-2006 NOTARIA UNICA DE NEMOCON COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 32,500,000.00 DE: INVERSIONES ARCILA GUERRERO LTDA. A: GARNICA GOMEZ ROSA, REGISTRADA EL 16-05-2006 EN LA MATRICULA 25194.-4.- POR ESCRITURA 1106 DEL 02-06-1987 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA APOORTE CONSTITUCION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: GUERRERO NOVOA EDUARDO, A: INVERSIONES ARCILA GUERRERO LTDA. REGISTRADA EL 03-07-1987 EN LA MATRICULA 25194.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 3 # 2-70 LOTE D20 CASA TIPO CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 147654



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAKUIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240828485099755878**

**Nro Matrícula: 176-147728**

Pagina 2 TURNO: 2024-176-1-110048

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 07:29:21 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-07-2015 Radicación: 2015-176-6-9418

Doc: ESCRITURA 1027 DEL 20-05-2015 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOCAL, VIVIENDAS Y PARQUEOS  
PASAN A FORMAR MATS. 176-

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

DE: CONSTRUCTORA ROLDAN MORENO GUILLERMO SAS "CONSTRUCTORA R M G SAS NIT. 830.094.215-0

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-176-6-6843**

Doc: ESCRITURA 1712 DEL 19-07-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (VALOR DEL ACTO ESTE Y OTRO)

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

DE: CONSTRUCTORA ROLDAN MORENO GUILLERMO SAS - CONSTRUCTORA RMG SAS NIT. 830.094.215-0

**A: OSPINA SALAMANCA MILTON JASSON**

CC# 79639908 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-176-3-482

Fecha: 09-06-2016

SI VALE: SE CORRIGE TIPO DE PREDIO "RURAL" POR SER "URBANO". YERRO COMETIDO EN APERTURA DE FOLIO. ART.59 LEY 1579/2012 (FDO.REGISTRADOR).

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\*\*\*

\*\*\*

100 100 100

• • •

\*\*\*

\*\*\*

\* \* \*



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

Certificado generado con el Pin No: 240828485099755878

Nro Matrícula: 176-147728

Pagina 3 TURNO: 2024-176-1-110048

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 07:29:21 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-176-1-110048

FECHA: 28-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

JANET AMEZQUITA LOZANO  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





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

Certificado generado con el Pin No: 2409031119100021647

Nro Matrícula: 176-147874

Pagina 1 TURNO: 2024-176-1-112309

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 03:20:40 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ZIPAQUIRA VEREDA: BARANDILLAS

FECHA APERTURA: 21-07-2015 RADICACIÓN: 2015-9418 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GARAJE # 79 CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR CON AREA DE 10.35 M2 CON COEFICIENTE DE 0.08% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1027 DE FECHA 20-05-2015 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER:II.- "CARRERA3 N.2-70 INT. URB. BARANDILLAS LOTE" MATRICULA 176-5196 CATASTRO: 258990000000000062037000000000.-1.- POR ESCRITURA 0918 DEL 26-04-2013 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: GARNICA GOMEZ ROSA, A: CONSTRUCTORA ROLDAN MORENO GUILLERMO S A S CONSTRUCTORA R M G S A S NIT. 830094215-0, REGISTRADA EL 24-06-2013 EN LA MATRICULA 5196.-2.- POR ESCRITURA 3864 DEL 08-06-2010 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 40,000,000.00 DE: GUERRERO NOVOA EDUARDO, A: GARNICA GOMEZ ROSA, REGISTRADA EL 10-06-2010 EN LA MATRICULA 5196.-3.- POR ESCRITURA 75 DEL 25-01-1985 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA (ESTE, OTROS), POR VALOR DE \$ 700, 000.00 DE: TORRES TORRES MAURICIO, A: GUERRERO NOVOA EDUARDO, REGISTRADA EL 18-03-1985 EN LA MATRICULA 5196.-II.- "CARRERA 2 N. 2-70" MATRICULA 176-25194 CATASTRO: 258990000000000062027000000000.-1.- POR ESCRITURA 0918 DEL 26-04-2013 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: GARNICA GOMEZ ROSA, A: CONSTRUCTORA ROLDAN MORENO GUILLERMO S A S CONSTRUCTORA R M G S A S NIT. 830094215-0, REGISTRADA EL 24-06-2013 EN LA MATRICULA 25194.-2.- POR ESCRITURA 013 DEL 26-01-2007 NOTARIA UNICA DE NEMOCON COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 34,000,000.00 DE: GARNICA GOMEZ ROSA, A: GARCIA DE CORTES HILDA MARIA, REGISTRADA EL 08-03-2007 EN LA MATRICULA 25194.-3.- POR ESCRITURA 076 DEL 12-05-2006 NOTARIA UNICA DE NEMOCON COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 32,500,000.00 DE: INVERSIONES ARCILA GUERRERO LTDA. A: GARNICA GOMEZ ROSA, REGISTRADA EL 16-05-2006 EN LA MATRICULA 25194.-4.- POR ESCRITURA 1106 DEL 02-06-1987 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA APOORTE CONSTITUCION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: GUERRERO NOVOA EDUARDO, A: INVERSIONES ARCILA GUERRERO LTDA. REGISTRADA EL 03-07-1987 EN LA MATRICULA 25194.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 3 # 2-70 GARAJE # 79 CONJUNTO RESIDENCIAL EL PINAR DE BARANDILLAS P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 147654





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2409031119100021647**

**Nro Matrícula: 176-147874**

Pagina 3 TURNO: 2024-176-1-112309

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 03:20:40 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-176-1-112309**

**FECHA: 03-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

**JANET AMEZQUITA LOZANO**  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA



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



9.90 230901 EMVCO

# Redeban

SEP 03 2024 18:27:59 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO CENTRO COGUA 6  
CL 4 6 11 CENTRO**

C.UNICO: 3007068808 TER: AALUZ234

RECIBO: 020297

RRN: 020562

APRO: 986418

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000000080035831

**VALOR \$ 300.000**

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\*

**CLIENTE**

\*\*\*