



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRHIPO-79690229**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALVARO RAFAEL HERRERA GUERRA	FECHA VISITA	05/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	79690229	FECHA INFORME	07/11/2024
DIRECCIÓN	CALLE 25 #9-111 CHIA CUNDINAMARCA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 5	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	VEREDA BOJACÁ	REMODELADO	
CIUDAD	Chia	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	1024479541		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO				
NUM.	2502 EscrituraDe	NOTARIA	71	FECHA	01/08/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA	25175000000000040844800005636				
CEDULA CATASTRAL	No aportada				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO SAN NICOLÁS PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	650000	VRxM2	2554.43
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.9111%				

M. INMOB.	Nº
50N-20550571	CASA -10
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	-

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CALLE 25 #9-111 CASA -10 CONJUNTO SAN NICOLÁS P.H. CHÍA CUNDINAMARCA  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. NOTA: según documentos suministrados, el inmueble cuenta con las siguientes áreas:  
**ÁREA PRIVADA LOTE:** 223.07 M2  
**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:** PRIMER PISO: 87.9 M2 | SEGUNDO PISO: 107.5 M2 | ALTILLO: 43.26 M2 | ÁREA PRIVADA CUBIERTA DE ESTACIONAMIENTO: 15.8 M2 | **TOTAL ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:** 254.46 M2  
 ÁREA PRIVADA CUBIERTA DE ESTACIONAMIENTO: 15.8 M2 EXISTE UN ERROR DE TRASCRIPCIÓN EN LA REGISTRADA EN ESCRITURA.  
**ÁREAS PRIVADAS LIBRES:** PRIMER PISO: 23.39 M2 (ESTACIONAMIENTO Y PATIO CON PÉRGOLA) SEGUNDO PISO Y ALTILLO: 12.63 M2 | **TOTAL ÁREA PRIVADA LIBRE:** 44.23 M2.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	4
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	2	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	NO	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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	il	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	Golfito	No
Porteria	Si	Tanque	No	BombaEyec	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	tora	No
Aire	No	Teatrino	No	Cancha	No
				Citofono	Si
				Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 1,001,927,347**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 1,001,927,347**

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**NOMBRES Y FIRMAS**

*Erika Paola Socha Jimenez*

ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
 Perito Actuante  
 C.C: 1024479541  
 RAA: AVAL-1024479541

*José Los Rosales*

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 Email: 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	33
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 146 del 26-02-2008 NOTARIA ÚNICA de COTA | la propiedad horizontal está en función del área privada del terreno (223.07 m<sup>2</sup>), de acuerdo a la escritura suministrada. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 17 del 2000**

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	223.07	AREA TERRENO	M2	373
AREACONSTRUIDA	M2	254.46	CONSTRUCCION	M2	266
TOTAL			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 351.984.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	223	AREA TERRENO	M2	223.07
AREA CONSTRUIDA	M2	250	AREA VALORADA	M2	254.46

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 25 #9-111 CHIA CUNDINAMARCA | VEREDA BOJACÁ | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 146, fecha: 26/02/2008, Notaría: UNICA y ciudad: COTA.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

**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: Cl 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
Área terreno	AREA PRIVADA LOTE	223.07	M2	\$1,297,527.00	28.89%	\$289,439,347.89
Área construida	TOTAL ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	254.46	M2	\$2,800,000.00	71.11%	\$712,488,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,001,927,347</b>

Valor en letras

Mil un millones novecientos veintisiete mil trescientos cuarenta y siete Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$1,001,927,347**

### OFERTA Y DEMANDA

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

18

**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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**El predio está en zona rural, de acuerdo al POT actual, aunque toda la zona se encuentra construida- urbanizada, conjuntos cerrados de casas campestres, y edificios. No se encuentra bajo actividad agrícola o agropecuaria.**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble cuenta con espacio para dos garajes semicubiertos incluidos en el área privada de la propiedad. El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** Conjunto cerrado cerca a vía principal, rodeado de conjuntos de casas, vías principales del municipio que conectan con el centro o con Cajicá. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 146, Fecha escritura: 26/02/2008, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: COTA, Administración: 650000, Total unidades: 33, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 4, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** PISOS: Porcelanato, alfombra y cerámica. MUROS- pañete y pintura. COCINA: integral. BAÑOS: con aparatos sanitarios y división en vidrio. TECHOS: en drywall y madera. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**-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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BOJACA	\$1,150,000,000	0.95	\$1,092,500,000	7029188	285	293	\$2,500,000	\$732,500,000
2	CHIA	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	3227639607	235	258	\$2,000,000	\$516,000,000
3	CHIA	\$720,000,000	0.95	\$684,000,000	3005662334	127	184	\$2,800,000	\$515,200,000
4	VEREDA BOJACA	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3124201573	250	300	\$3,000,000	\$900,000,000
5	SAN NICOLAS	\$980,000,000	0.96	\$940,800,000	3182152607	223.07	254.46	\$2,600,000	\$661,596,000
6	SAN NICOLAS	\$950,000,000	0.96	\$912,000,000	6017868754	218	254.46	\$2,500,000	\$636,150,000
7	SAN NICOLAS	\$1,250,000,000	0.90	\$1,125,000,000	3005677937	223.07	254.46	\$3,200,000	\$814,272,000
<b>Del inmueble</b>						<b>223.07</b>	<b>254.46</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$360,000,000	\$1,263,158	1.0	1.0	1.00	\$1,263,158
2	\$291,500,000	\$1,240,426	1.0	1.0	1.00	\$1,240,426
3	\$168,800,000	\$1,329,134	1.0	1.0	1.00	\$1,329,134
4	\$335,000,000	\$1,340,000	1.0	1.0	1.00	\$1,340,000
5	\$279,204,000	\$1,251,643	1.0	1.0	1.00	\$1,251,643
6	\$275,850,000	\$1,265,367	1.0	1.0	1.00	\$1,265,367
7	\$310,728,000	\$1,392,962	1.0	1.0	1.00	\$1,392,962
					PROMEDIO	\$1,297,527.01
					DESV. STANDAR	\$56,997.35
					COEF. VARIACION	4.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,297,527.00	AREA	223.07	TOTAL	\$289,439,347.89
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,800,000.00	AREA	254.46	TOTAL	\$712,488,000.00
VALOR TOTAL						\$1,001,927,347.89

**Observaciones:**

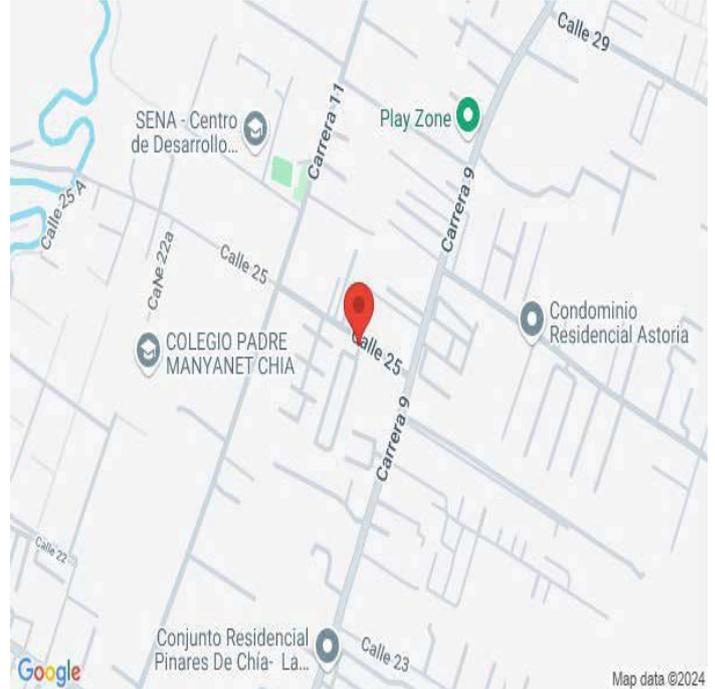
Del mismo conjunto, alguna registra más área construida, pero es que están sumado áreas libres también. Por ello se adopta valor de área construida.

**Enlaces:**

- 1-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-br-san-nicolas-4-habitaciones-5-banos-3-garajes/10278-M50912027src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Ftenjo&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-br-san-nicolas-4-habitaciones-5-banos-3-garajes/10278-M50912027src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Ftenjo&src_env=pro)
- 2-[https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chia-chia-2710728?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=comprausadormkt&utm\\_content=search&gad\\_source=1&gclid=CjwKCAIAxKy5BhBbEiWAIYIW-1YODpUWg10udegPlkOD9NyR.lwh\\_zsZ9xtYQXSXdNK1U.Mhb\\_ybl.HwxoC0PMQAvD\\_BwE](https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chia-chia-2710728?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprausadormkt&utm_content=search&gad_source=1&gclid=CjwKCAIAxKy5BhBbEiWAIYIW-1YODpUWg10udegPlkOD9NyR.lwh_zsZ9xtYQXSXdNK1U.Mhb_ybl.HwxoC0PMQAvD_BwE)
- 3-[https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-san-valentin-chia-3067202?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=comprausadormkt&utm\\_content=search&gad\\_source=1&gclid=CjwKCAIAxKy5BhBbEiWAIYIW-1YODpUWg10udegPlkOD9NyR.lwh\\_zsZ9xtYQXSXdNK1U.Mhb\\_ybl.HwxoC0PMQAvD\\_BwE](https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-san-valentin-chia-3067202?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprausadormkt&utm_content=search&gad_source=1&gclid=CjwKCAIAxKy5BhBbEiWAIYIW-1YODpUWg10udegPlkOD9NyR.lwh_zsZ9xtYQXSXdNK1U.Mhb_ybl.HwxoC0PMQAvD_BwE)
- 4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-cr-unaria-chia-3124132>
- 5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-br-san-nicolas-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/34-60369>
- 6-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-casa-en-chia-0dominio-san-nicolas.1b579d0f-ac4d-424f-ba9b-8b258f54b8b>
- 7-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-br-san-nicolas-5-habitaciones-5-banos-2-garajes/11369-M498564>

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 25 #9-111 CHIA CUNDINAMARCA | VEREDA BOJACÁ |  
Chia | Cundinamarca



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.874087991938438

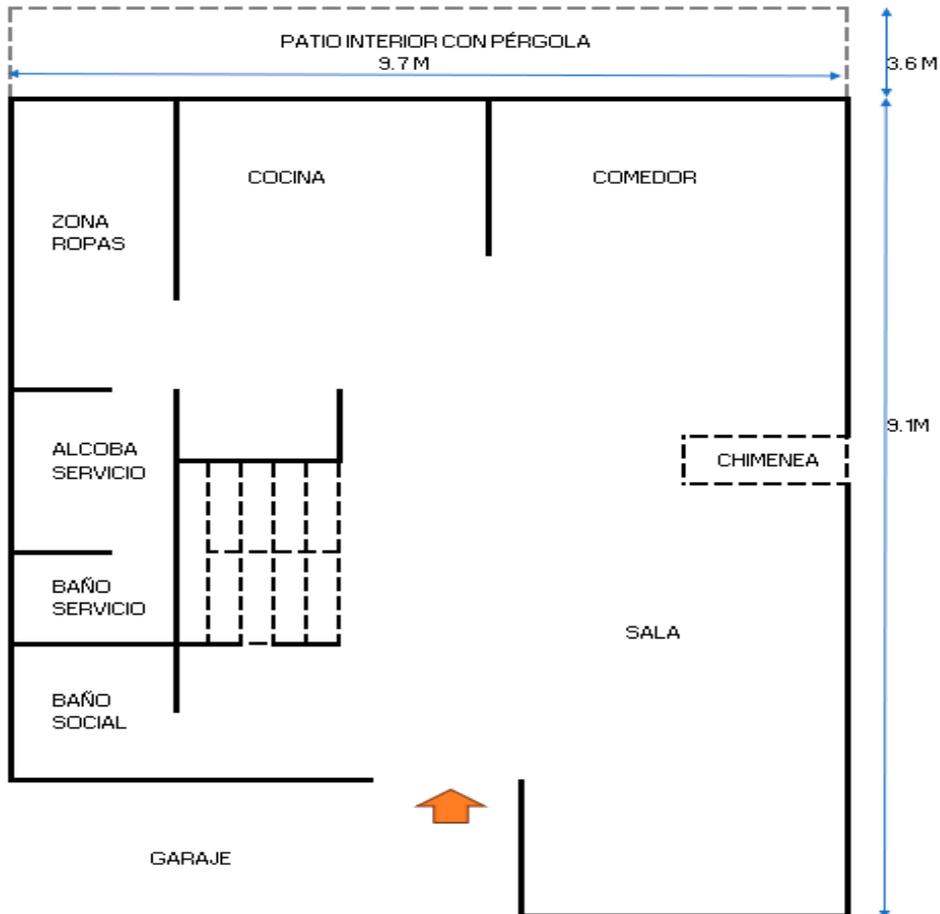
Longitud: -74.05248421891376

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 52' 26.7168''

Longitud: 74° 3' 8.9424''

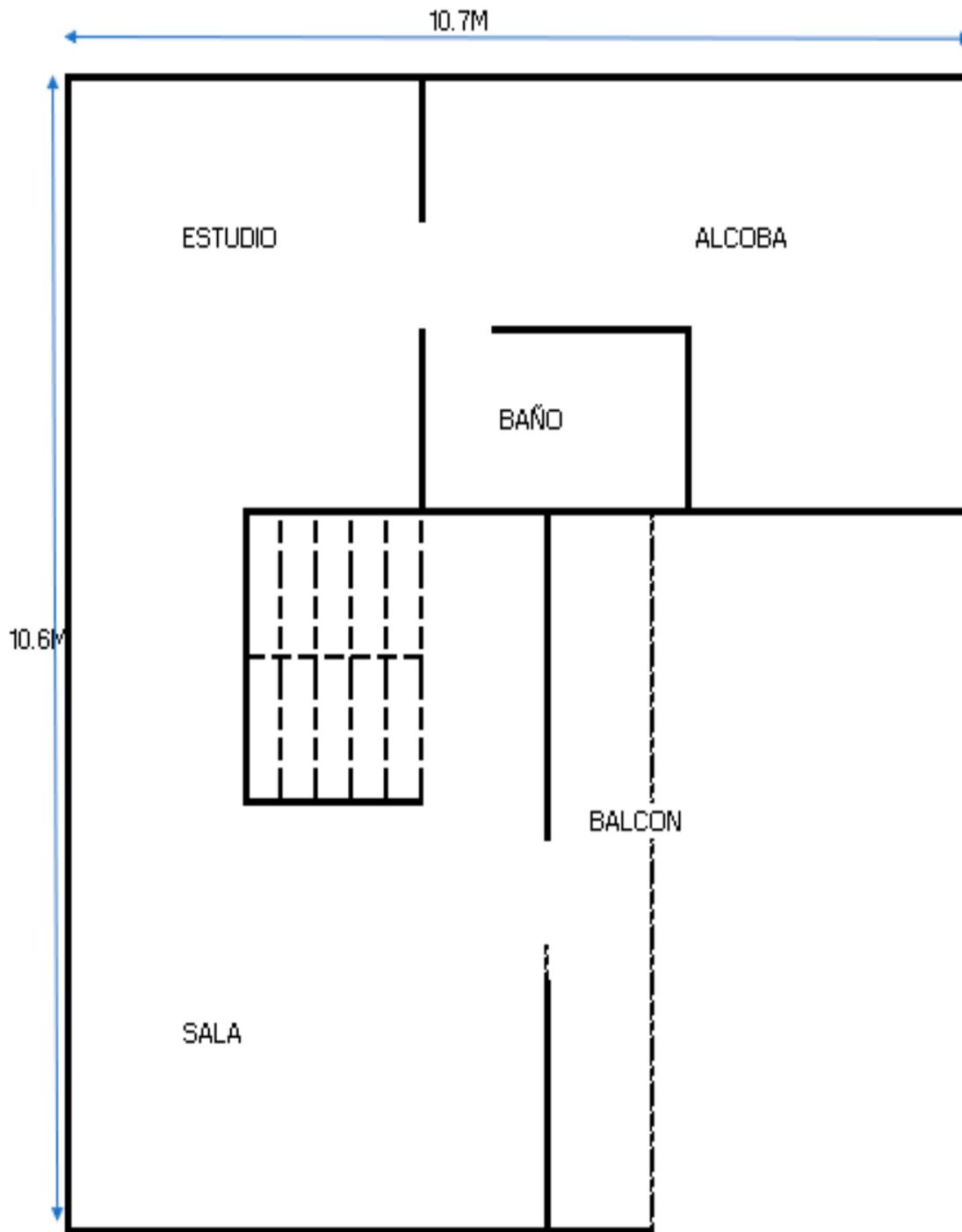
### PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**PRIMER PISO**

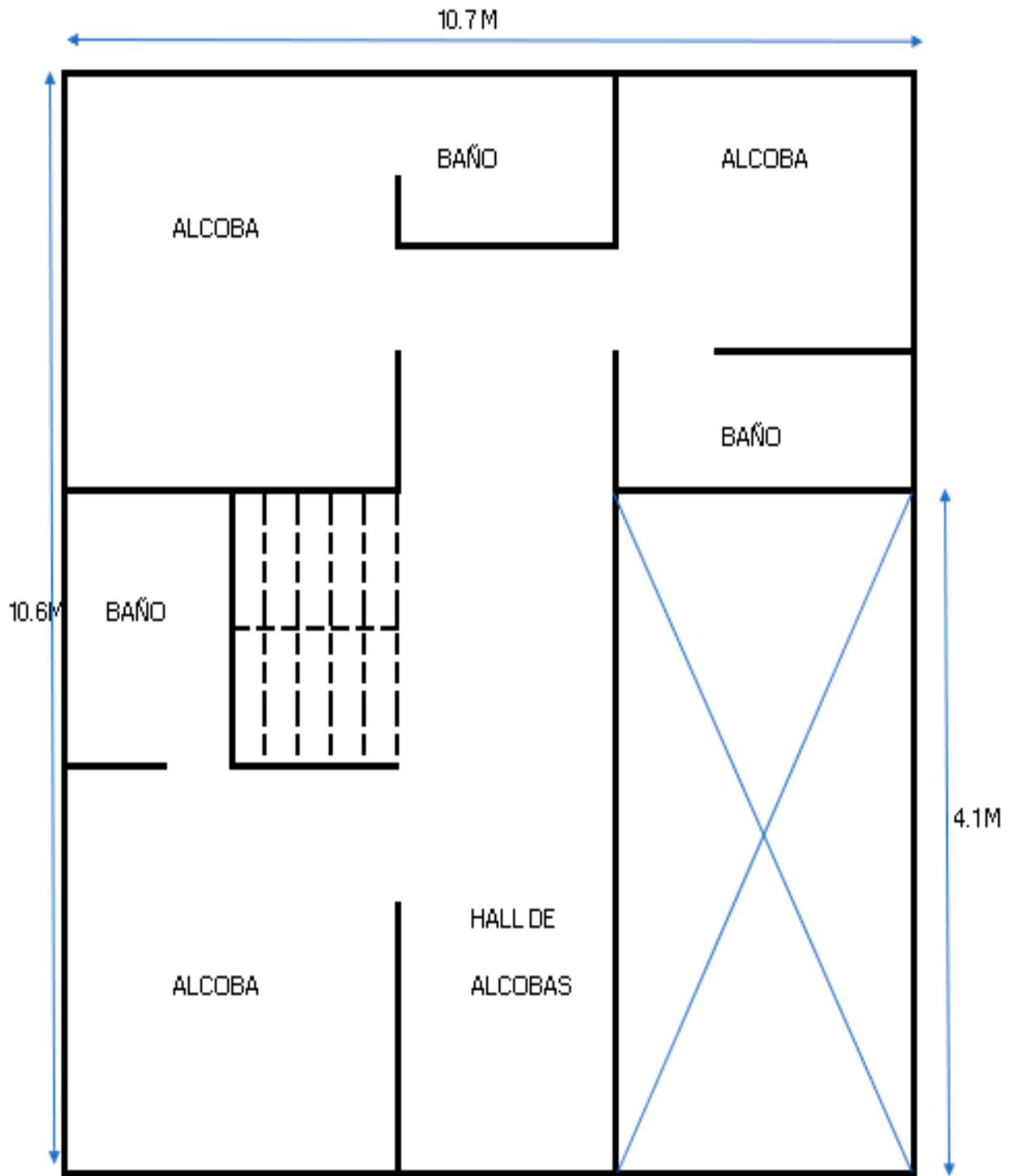
# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



**TERCER PISO**

Plano



**SEGUNDO PISO**

# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



# FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala



Sala



# FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



# FOTOS General

Balcón



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



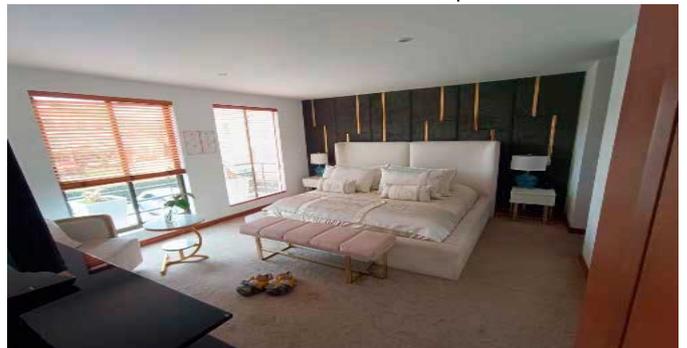
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



# FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



# FOTOS General

Closet 3



Closet 4



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



# FOTOS General

Garaje



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



Municipio de Chía  
 NIT: 899999172-8  
 Kr 11 No. 11 - 29

Teléfono: 8844444

**IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS**  
**FACTURA No: 2024195965**  
**REFERENCIA No: 10202419596501**

<b>CEDULA CATASTRAL</b>	251750000000000408448000 05636	<b>No. Factura Anterior</b>	2022006591	<b>Año a Pagar</b>	2024	<b>Pague Antes Del</b>	31/10/2024
<b>NIT./C.C</b>	83200738191	<b>Área Hectareas</b>	0	<b>Área Metros</b>	373	<b>Área Construida Metros</b>	266
<b>DIRECCIÓN PREDIO</b>	CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS	<b>Ultimo Año Pago</b>	2022	<b>Fecha de Pago</b>	10/02/2022	<b>Valor Pagado</b>	2297070
<b>PROPIETARIO</b>	CONSTRUCTORA BARCAR LTDA	<b>Dirección</b>	CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS	<b>Email</b>		<b>Destino Económico</b>	844
<b>COOPROPIETARIO</b>		<b>CÓDIGO IGAC RES. 70-2011</b>	000000045636844				
<b>MAT. INMOBILIARIA</b>	50N-20550571						
<b>CÓDIGO INTERNO</b>	1000010163						

### INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO*	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2023	6.50	336795000	2,189,168	964,008	771,206	505,192	222,463	0	0	0	3,109,625
2024	7.00	351984000	2,463,888	222,993	178,394	527,976	47,784	0	0	0	3,084,247

### RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	4,653,056
Interes Predial	1,187,001
Descuentos	949,600
CorpoRegional	1,033,168
Interes CorpoRegional	270,247
Sobretasa	0
Otros Cobros	0
Ajuste	0

### Observaciones

La columna DESCUENTO\* corresponde al alivio tributario del 80% de descuento en intereses de mora de Predial. Acuerdo 226 del 2024. Aplica hasta el mes de Diciembre de 2024.

**TOTAL A PAGAR** 6,193,872.00  
**Paguese Antes Del** 31/10/2024

### Recomendaciones

-El no pago del Impuesto Predial Unificado y Complementarios IPU, dentro del calendario tributario ocasiona intereses moratorios conforme el art.635 del E.T.N.  
 -Los Descuentos por pronto pago del IPU se encuentran establecidos en el art.77 del Acuerdo 107 de 2016.-Esta factura podra ser utilizada para pago unicamente dentro de las fechas señaladas en la misma.

## 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 prevaletientes 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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-79690229**



PIN de Validación: bc590b13



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, 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  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc590b13



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

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  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc590b13



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



### 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  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

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  
17 Ago 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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



PIN de Validación: bc590b13



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



Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

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

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

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

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



PIN de Validación: bc590b13



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



### PIN DE VALIDACIÓN

**bc590b13**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-79690229 M.I.: 50N-20550571



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

Certificado generado con el Pin No: 2410294439103129305

Nro Matrícula: 50N-20550571

Pagina 1 TURNO: 2024-559220

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 06:19:31 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 21-04-2008 RADICACIÓN: 2008-30680 CON: ESCRITURA DE: 15-04-2008

CODIGO CATASTRAL: 2517500000000004084480005636 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 146 de fecha 26-02-2008 en NOTARIA UNICA de COTA CASA -10 con area de 223.07 M2 PRIVADA DEL LOTE con coeficiente de 2.9111% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA BARCAR LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A GAITAN MATEUS ANDREA DEL PILAR, SEGUN ESCRITURA 2885 16-03-2006 NOTARIA 19 BOGOTA. GAITAN MATEUS ANDREA DEL PILAR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE MATEUS PARDO BEATRIZ, SEGUN ESCRITURA 75 16-02-2005 NOTARIA UNICA DE COTA. MATEUS PARDO BEATRIZ, ADQUIRIO POR COMPRA A SERRATO LUIS GILBERTO, SEGUN ESCRITURA 1159 13-12-2001 NOTARIA 1 CHIA. SERRATO LUIS GILBERTO, ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCO VELASQUEZ JOSE ALEXANDER, SEGUN ESCRITURA 674 13-04-2000 NOTARIA 40 DE BOGOTA. BLANCO VELASQUEZ JOSE ALEXANDER, ADQUIRIO POR COMPRA A CARO TORO VIVIAN ROCIO, SEGUN ESCRITURA 3053 12-09-1997 NOTARIA 40 DE BOGOTA. CARO TORO VIVIAN ROCIO, ADQUIRIO POR COMPRA A PALOMINO ORTIZ FRANCISCO ERNESTO, SEGUN ESCRITURA 5.484 27-09-1994 NOTARIA 2 DE BOGOTA. PALOMINO ORTIZ FRANCISCO ERNESTO, ADQUIRIO POR COMPRA A QUINTERO OTALORA RAFAEL, SEGUN ESCRITURA 81- 01-03-1977 NOTARIA UNICA DE CHIA. REGISTRADO EL 28-04-1977 EN EL FOLIO 050N-302665.....E.P.P.-.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CALLE 25 #9-111 CHIA CUNDINAMARCA

1) SECTOR . # CASA -10 CONJUNTO SAN NICOLAS P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20550561

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-2008 Radicación: 2008-30680

Doc: ESCRITURA 146 del 26-02-2008 NOTARIA UNICA de COTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

\*CONJUNTO RESIDENCIAL "SAN NICOLAS" PROPIEDAD HORIZONTAL (P.H.)\*

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

A: CONSTRUCTORA BARCAR LTDA.

NIT# 8320073811 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410294439103129305**

**Nro Matrícula: 50N-20550571**

Pagina 2 TURNO: 2024-559220

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 06:19:31 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 002** Fecha: 21-10-2009 Radicación: 2009-86761

Doc: ESCRITURA 903 del 16-09-2009 NOTARIA UNICA de COTA

VALOR ACTO: \$329,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CONSTRUCTORA BARCAR LTDA.**

**NIT# 8320073811**

**A: CONTRERAS SOSA PANTALEON**

**CC# 17073136 X**

**A: SANTACRUZ ORTIZ ANA CLARISA**

**CC# 22392012 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-04-2013 Radicación: 2013-28063

Doc: ESCRITURA 01556 del 14-09-2012 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CONTRERAS SOSA PANTALEON**

**CC# 17073136**

**DE: SANTACRUZ ORTIZ ANA CLARISA**

**CC# 22392012**

**A: FONSECA CEDE/O CARLOS OLIVER**

**CC# 79523698 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-06-2013 Radicación: 2013-42893

Doc: ESCRITURA 2607 del 05-06-2013 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

**DE: FONSECA CEDE/O CARLOS OLIVER**

**CC# 79523698 X**

**A: FONSECA LLANOS MARIA CAMILA**

**MENOR DE EDAD**

**A: FONSECA VILLAREAL JUANITA DEL PILAR**

**MENOR DE EDAD**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-04-2014 Radicación: 2014-22736

Doc: ESCRITURA 172 del 31-01-2014 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES FIDEICOMISO CIVIL

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

**DE: FONSECA CEDE/O CARLOS OLIVER**

**CC# 79523698 X**

**A: FONSECA LLANOS MARIA CAMILA**

**R.N.22295940. 70%**

**A: FONSECA VILLAREAL JUANITA DEL PILAR**

**R.N.33153119. 30%**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-04-2014 Radicación: 2014-22736

Doc: ESCRITURA 172 del 31-01-2014 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410294439103129305**

**Nro Matrícula: 50N-20550571**

Pagina 3 TURNO: 2024-559220

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 06:19:31 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

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

DE: FONSECA CEDE/O CARLOS OLIVER

CC# 79523698

A: CEDE/O DE FONSECA CLARA MERCEDES

CC# 41643913 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-27658

Doc: ESCRITURA 661 del 01-04-2014 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: CEDE/O DE FONSECA CLARA MERCEDES

CC# 41643913 X

A: FONSECA CEDE/O CARLOS OLIVER

CC# 79523698

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-07-2015 Radicación: 2015-48914

Doc: ESCRITURA 1314 del 07-07-2015 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: CEDE/O DE FONSECA CLARA MERCEDES

CC# 41643913 X

A: FONSECA CEDE/O CARLOS OLIVER

CC# 79523698

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-11-2015 Radicación: 2015-87989

Doc: ESCRITURA 2927 del 12-11-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CEDE/O DE FONSECA CLARA MERCEDES

CC# 41643913 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 20-11-2015 Radicación: 2015-87989

Doc: ESCRITURA 2927 del 12-11-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$530,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CEDE/O DE FONSECA CLARA MERCEDES

CC# 41643913

A: OPTISERVICES GROUP LTDA

NIT# 9002007999 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-11-2015 Radicación: 2015-87989

Doc: ESCRITURA 2927 del 12-11-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: OPTISERVICES GROUP LTDA

NIT# 9002007999 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410294439103129305**

**Nro Matrícula: 50N-20550571**

Pagina 4 TURNO: 2024-559220

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 06:19:31 PM

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

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

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 24-08-2022 Radicación: 2022-58302

Doc: ESCRITURA 2502 del 01-08-2022 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$340,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: OPTISERVICES GROUP LTDA**

**NIT# 9002007999**

**A: GARCIA LIEVANO GERMAN EDUARDO**

**CC# 80737033 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

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

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-559220**

**FECHA: 29-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**

**REGISTRADORA PRINCIPAL**

9 90 230901 EMVCO



OCT 29 2024 17:02:14 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**REVAL CCIAL TITAN PLAZ  
AV CRA 72 NO 80 94 EN E  
C.UNICO: 3007015883 TER: AAOWZ046**

**RECIBO: 085172**

**RRN: 132468**

**APRO: 571550**

**RECAUDO**

**CONVENIO: 84409**

**LOS ROSALES CONSTRUC**

**REF: 0000000000000000079690229**

**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.



**COMERCIO**

