



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	05/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 25 # 9 - 111
Barrio	VEREDA BOJACÁ
Ciudad	Chia
Departamento	Cundinamarca
Propietario	GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO

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):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ALVARO RAFAEL HERRERA GUERRA

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 **GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO** ubicado en la CALLE 25 # 9 - 111 VEREDA BOJACÁ, de la ciudad de Chia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,106,555,020.00 pesos m/cte (Mil ciento seis millones quinientos cincuenta y cinco mil veinte).

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

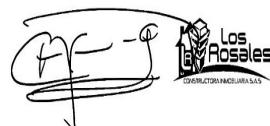
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área construida	CASA	238.6	M2	\$3,378,000.00	72.84%	\$805,990,800.00
Area Privada Libre	AREAS CUBIERTAS (ESTACIONAMIENTO Y PATIO)	23.39	M2	\$950,000.00	2.01%	\$22,220,500.00
Area Privada Libre	TERRAZA Y BALCON	12.63	M2	\$844,000.00	0.96%	\$10,659,720.00
Área terreno	LOTE	223.07	M2	\$1,200,000.00	24.19%	\$267,684,000.00
TOTALES					100%	\$1,106,555,020

Valor en letras

Mil ciento seis millones quinientos cincuenta y cinco mil veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	4,489,859	Valor del avalúo en UVR	1,106,555,020.00
Proporcional	0	1,106,555,020	Valor asegurable	1,106,555,020
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	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.			
Observación	General: Inmueble ubicado en: CALLE 25 #9-111 CASA -10 CONJUNTO SAN NICOLAS P.H. CHIA CUNDINAMARCA A1 inmueble se llega así: se toma la cra 9 (antigua via via chia- cajicá hasta la calle 25. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. 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 semi cubiertos incluidos en el área privada de la propiedad

Entorno: Conjunto cerrado cerca a vía principal, rodeado de conjuntos de casas, vías principales del municipio que conectan con el centro o con Cajicá.

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 division en vidrio. TECHOS: en drywall y madera

Código	LRHIPO-79690 229	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ALVARO RAFAEL HERRERA GUERRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79690229	Teléfono	3102221254
Email	alvaroherreraaguerra@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80737033	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 25 # 9 - 111				
Conjunto	CONDOMINIO SAN NICOLÁS				
Ciudad	Chia	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Rural	Barrio	VEREDA BOJACÁ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CALLE 25 #9-111 CASA -10 CONJUNTO SAN NICOLAS P.H. CHIA CUNDINAMARCA</p> <p>Al inmueble se llega así: se toma la cra 9 (antigua via via chia- cajicá hasta la calle 25. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		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	223.07	AREA TERRENO	M2	373
AREA CONSTRUIDA	M2	254.46	CONSTRUCCION	M2	266
AREA PRIVADA	M2	223.07	AVALUO	PESOS	35198400
AREA LIBRE PRIVADA	M2	44.23	CATASTRAL 2024		

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	238.6

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 146 del 26-02-2008 NOTARIA UNICA de COTA</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 17 del 2000</p> <p>NOTA: segun documentos suministrados el inmueble cuenta con las siguientes áreas:</p> <p>AREA LOTE: 223.07M2</p> <p>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</p>

PRIMER PISO: 87.9M²
SEGUNDO PISO: 107.5M²
ALTILO: 43.26M²

TOTAL AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 238.6M²

AREA PRIVADA DE ESTACIONAMIENTO: 15.8 M²

AREAS PRIVADAS LIBRES

PRIMER PISO: 23.39M² (ESTACIONAMIENTO Y PATIO CON PÉRGOLA)

SEGUNDO PISO Y ALTILO: 12.63 M²

TOTAL AREA PRIVADA LIBRE: 44.23M²

Consulta Catastral y/o Predial



Municipio de Chia

NIT: 899999172-8

Kr 11 No. 11 - 29

Teléfono: 88444444

CEDULA CATASTRAL	2517500000000000408448000 05636
NIT./C.C	83200738191
DIRECCIÓN PREDIO	CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS
PROPIETARIO	CONSTRUCTORA BARCAR LTDA
COOPROPIETARIO	
MAT. INMOBILIARIA	50N-20550571
CÓDIGO INTERNO	1000010163

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

FACTURA No: 2024195965

REFERENCIA No: 10202419596501

No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del
2022006591	2024	31/10/2024
Área Hectáreas	Área Metros	Área Construida Metros
0	373	266
Último Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado
2022	10/02/2022	2297070
Dirección	Email	Destino Económico
CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS		844
CÓDIGO IGAC RES. 70-2011	000000045636844	

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 podrá ser utilizada para pago únicamente dentro de las fechas señaladas en la misma.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2502	EscrituraDePropiedad	01/08/2022	72	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20550571	29/10/2024	2.9111%	2517500000000000	CASA 40844800005636

Observación

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.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Común uso exclusivo			Mt2	Doble	Paralelo	Si	no	2

Observación

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.

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	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

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

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Conjunto cerrado cerca a vía principal, rodeado de conjuntos de casas, vias principales del municipio que conectan con el centro o con Cajicá.				

Escritura de Propiedad Horizontal	146		Fecha escritura	26/02/2008
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	COTA
Valor administración	650000	Total unidades	33	Terraza comunal

Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	12 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
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>				

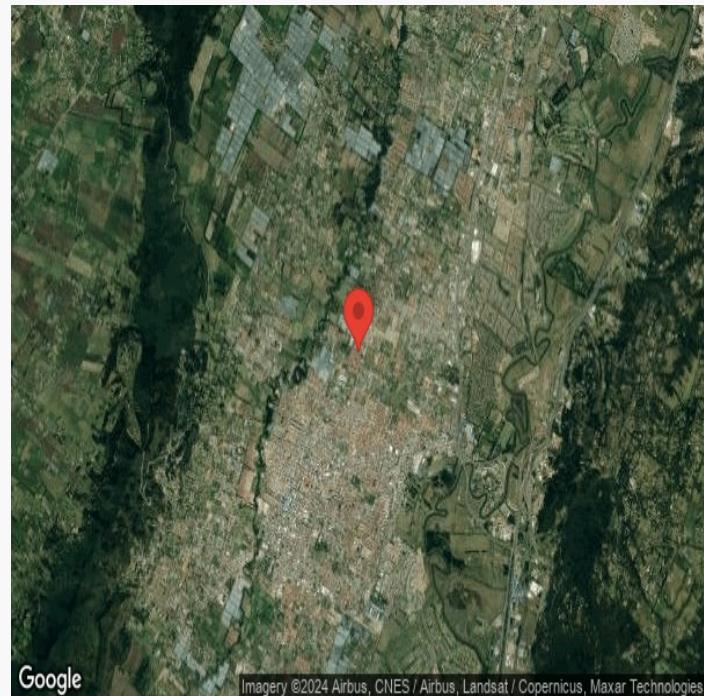
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	4	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

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

Observación	PISOS: Porcelanato, alfombra y cerámica MUROS- pañete y pintura COCINA: integral BAÑOS: con aparatos sanitarios y division en vidrio. TECHOS: en drywall y madera
-------------	---

Dirección: CALLE 25 # 9 - 111 | VEREDA BOJACÁ | Chia | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.874087991938438
GEOGRAFICAS : 4° 52' 26.7168''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.05248421891376
GEOGRAFICAS : 74° 3' 8.9424''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CONJUNTO SAN NICOLAS	\$1,150,000,000	0.95	\$1,092,500,000	7029188	285	293	\$2,500,000	\$732,500,000
2	CHIA	\$850,000,000	0.98	\$833,000,000	3227639607	235	258	\$2,000,000	\$516,000,000
3	CHIA	\$720,000,000	0.98	\$705,600,000	3005662334	127	184	\$3,000,000	\$552,000,000
4	VEREDA BOJACA	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	6017868754	260	132	\$3,200,000	\$422,400,000
Del inmueble						223	254.46		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$360,000,000	\$1,263,158	1.0	1.0	1.00	\$1,263,158
2	\$317,000,000	\$1,348,936	1.0	1.0	1.00	\$1,348,936
3	\$153,600,000	\$1,209,449	1.0	1.0	1.00	\$1,209,449
4	\$318,600,000	\$1,225,385	1	1	1.00	\$1,225,385
				PROMEDIO	\$1,261,731.87	
				DESV. STANDAR	\$62,346.51	
				COEF. VARIACION	4.94%	

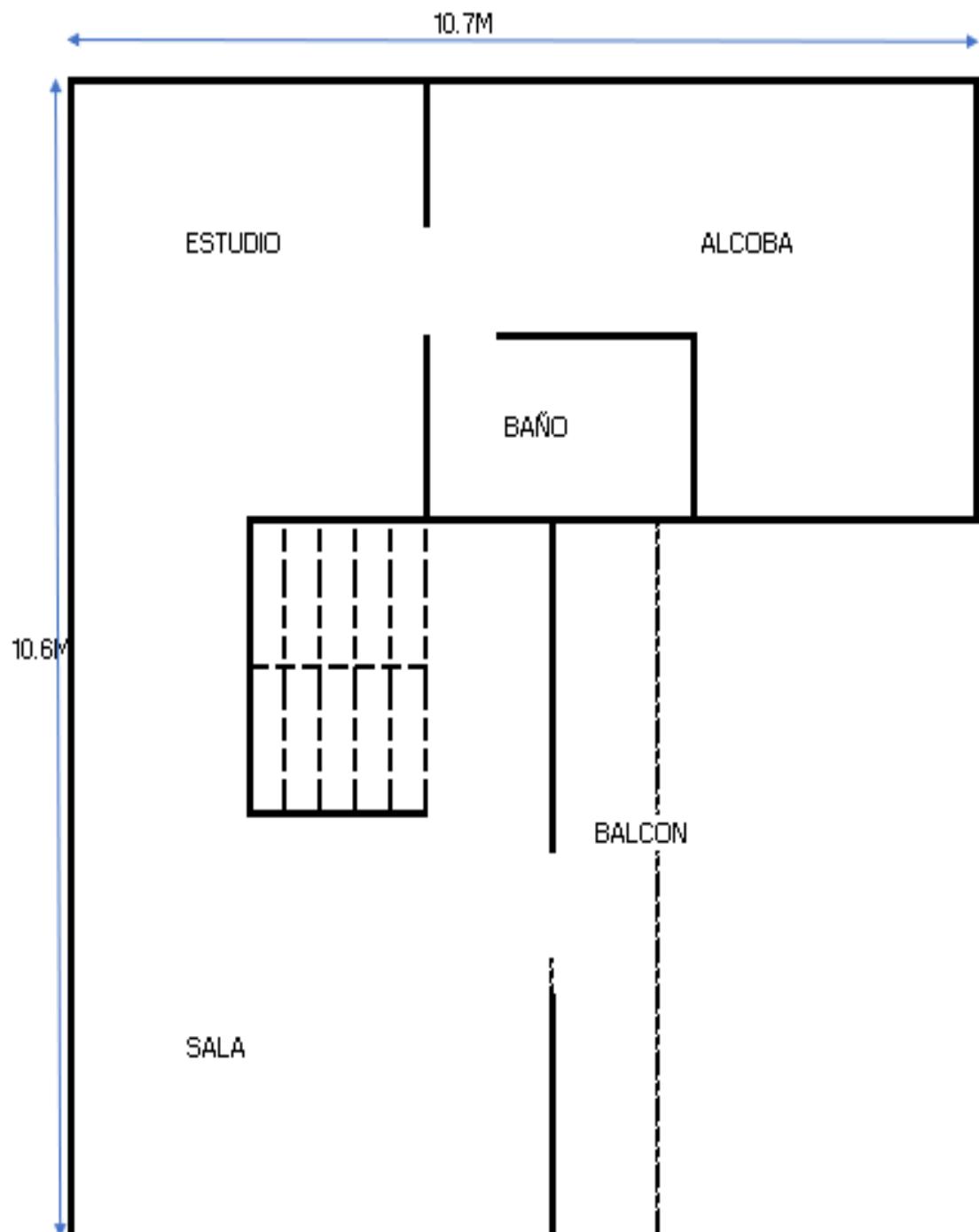
TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA	223	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	254.46	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:**Enlaces:**1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-br-san-nicolas-4-habitaciones-5-banos-3-garajes/10278-M5091202?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fenjo&src_env=pro2.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chia-chia-2710728?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprasadormkt&utm_content=search&utm_source=1&qclid=CiwKCAiAxKy5RhBhFiuAYIW-1YODpLWq10udegPlkOD9NyRjwh_zsZ9xtYOXSxdnK1UMhb_vblHwxoC0PMQAvD_BwE3.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-san-valentin-chia-3067202?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprasadormkt&utm_content=search&utm_source=1&qclid=CiwKCAiAxKy5RhBhFiuAYIW-1YODpLWq10udegPlkOD9NyRjwh_zsZ9xtYOXSxdnK1UMhb_vblHwxoC0PMQAvD_BwE4.-https://casa.mitula.com.co/adform/24301-256-7884-a1b2a2bc3d10-a8c2-191cfb-35c2?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pvid=f15318b6-ea70-45c8-a259-8d7cf67c4392

Depreciación Fitto y Corvini

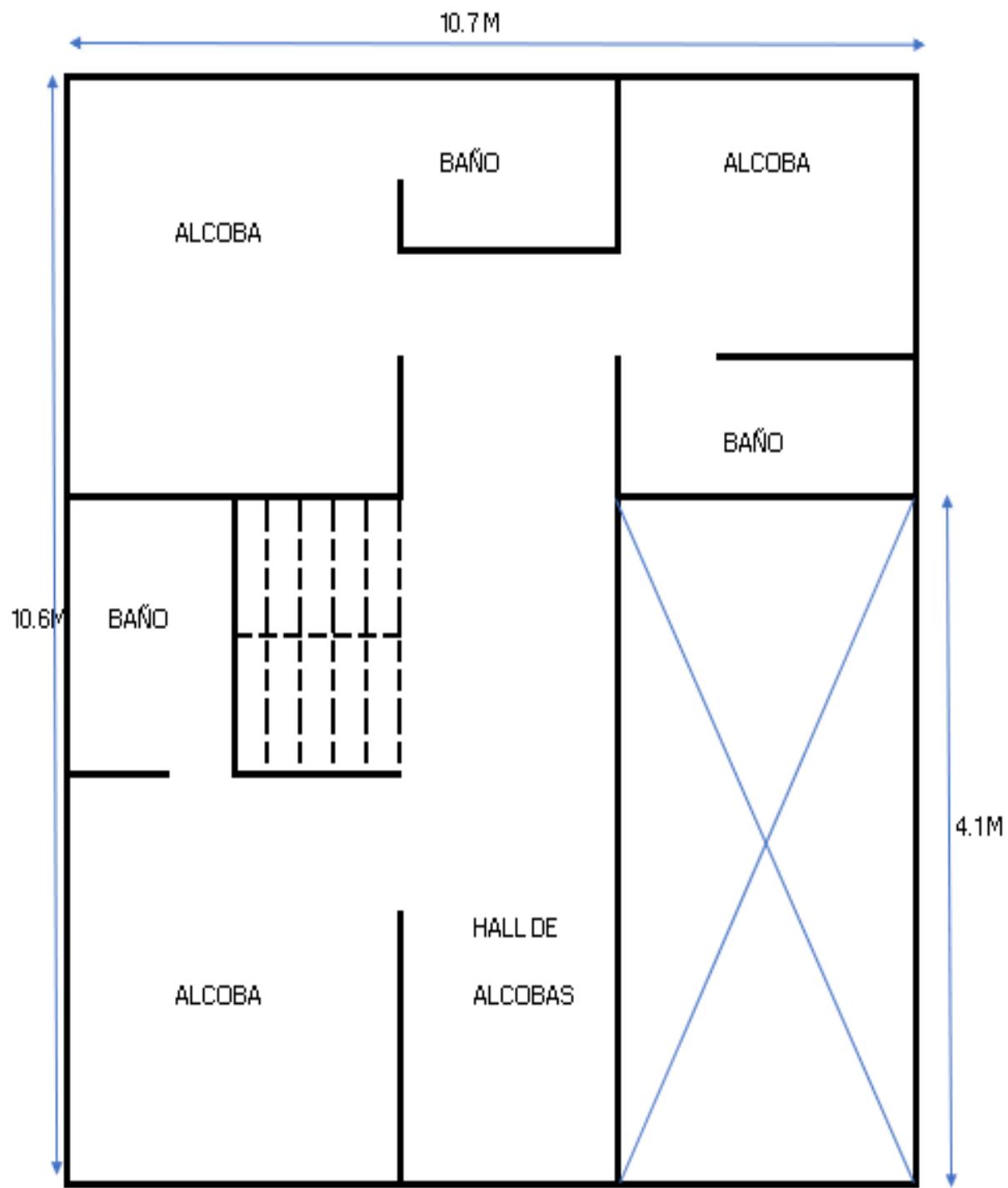
Área construida total	254
Área construida vendible	238
Valor M2 construido	\$3,724,000
Valor reposición M2	\$886,312,000
Valor reposición presupuesto M2	\$3,724,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$3,724,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
Vetus Tez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	9.30 %
Valor reposición depreciado	\$3,377,668
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

Plano



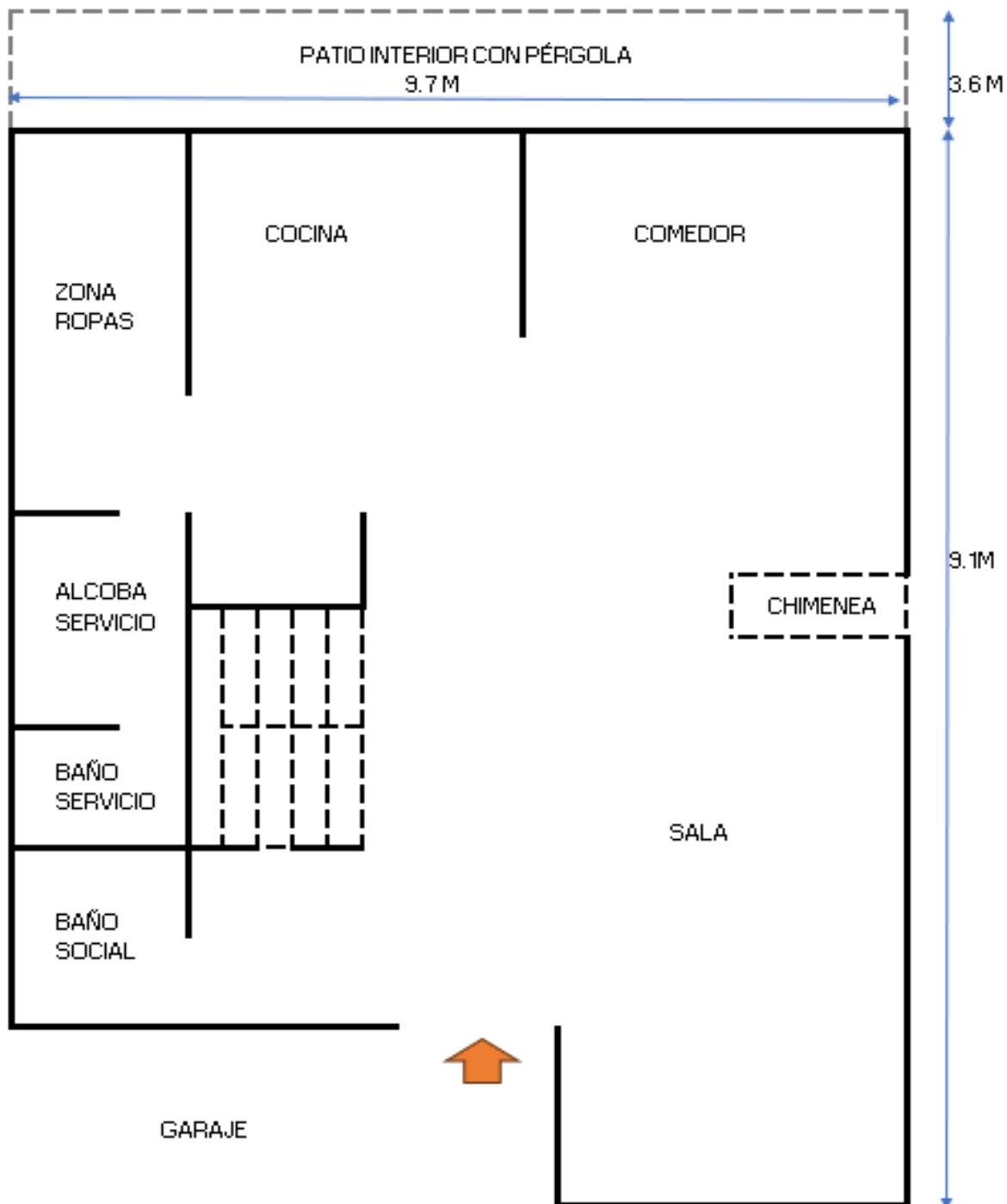
TERCER PISO

Plano



SEGUNDO PISO

Plano

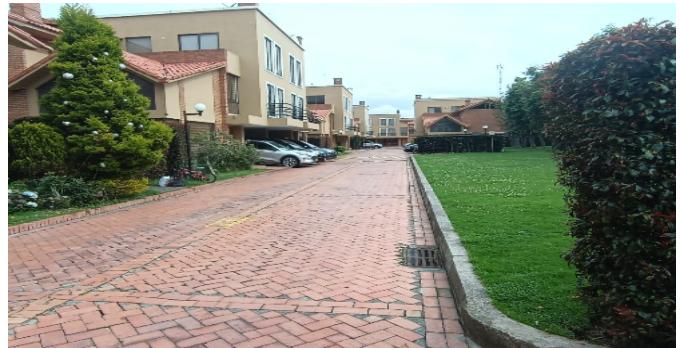


PRIMER PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



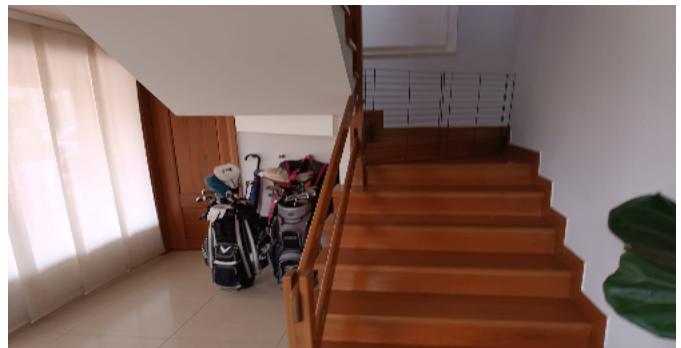
Escalera del inmueble



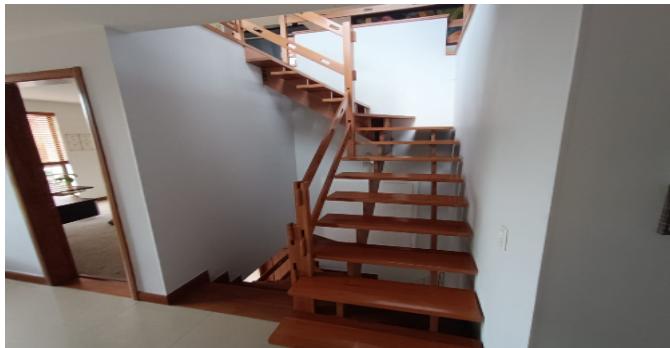
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Closet 3



Baño Privado Hab 4



Closet 4



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Garaje





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 LRHIPO-79690229



PIN de Validación: acd81ea8



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://anava.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd81e88



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones
https://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd81e8a



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



autorregulador nacional de asesores
https://anaseguro.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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

Régimen
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: acd81ea8



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRHIPO-79690229 M.I.: 50N-20550571
17 Ago 2021 | Régimen
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 dia 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: acd80a98



PIN DE VALIDACIÓN

acd80a98

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

Alexandria Suárez
Firma:
Alexandria Suárez
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: 240307714990663520

Nro Matrícula: 50N-20550571

Página 1 TURNO: 2024-129584

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 05:23:48 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: 25175000000000040844800005636 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# 8320073811X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307714990663520

Nro Matrícula: 50N-20550571

Página 2 TURNO: 2024-129584

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 05:23:48 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307714990663520

Nro Matrícula: 50N-20550571

Página 3 TURNO: 2024-129584

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 05:23:48 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 última 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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: 240307714990663520

Nro Matrícula: 50N-20550571

Página 4 TURNO: 2024-129584

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 05:23:48 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-129584 FECHA: 07-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADORA PRINCIPAL

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

002502
República de Colombia



PO010297439

PC054166434

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2502

No. DOS MIL QUINIENTOS DOS

DE FECHA: PRIMERO (01) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) DE LA NOTARÍA SESENTA Y UNA (61) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N – 20550571.

CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0004-5636-844

INMUEBLE: UNIDAD PRIVADA NUMERO DIEZ (10) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO SAN NICOLAS PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO ANTES EN LA VEREDA BOJACA, HOY EN LA CALLE VEINTICINCO NUMERO NUEVE CIENTO ONCE (CALLE 25 No 9 – 111).

MUNICIPIO: CHIA.

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA.

CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO CUANTÍA

01250000 COMPRAVENTA BIEN INMUBLE \$340.000.000

03040000 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR NO

VENDEDOR: IDENTIFICACIÓN:

OPTISERVICES GROUP LTDA. NIT: 900.200.799-9

COMPRADOR: IDENTIFICACIÓN:

GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO. C.C. 80.737.033

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí PABLO MENDEZ BARAJAS, Notario (a) Sesenta y Uno (a) (61) de éste Circulo, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECIERON: Por una parte, LAURA XIMENA GARCIA LIEVANO, mayor de edad, de Nacionalidad Colombiana, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.000.612.183, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante legal suplente de la sociedad OPTISERVICES GROUP LTDA, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las normas de



la república de Colombia, mediante acta de Asamblea de accionistas de fecha 11 de Febrero de 2008, inscrita el 11 de Febrero de 2008 bajo el número 01189681, del libro IX, de la cámara de comercio de Bogotá D.C., con Nit: 900.200.799-9, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR** y, por otra parte, **GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO**, mayor de edad, de Nacionalidad Colombiana, vecino y domiciliado en esta ciudad, la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.737.033 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio, y quien en adelante se denomina **EL COMPRADOR**, quienes manifestaron que celebran el contrato de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: OBJETO.- LA VENDEDORA, transfiere a título de compraventa a favor de **EL COMPRADOR**, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble: **UNIDAD PRIVADA NUMERO DIEZ (10) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO SAN NICOLAS PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO ANTES EN LA VEREDA BOJACA, HOY EN LA CALLE VEINTICINCO NUMERO NUEVE CIENTO ONCE (CALLE 25 No 9 – 111.)**, ubicado en el Municipio de Chia, Departamento de Cundinamarca, distinguido en la nomenclatura urbana actual con la dirección Calle veinticinco número nueve ciento once (CLL 25 No 9 – 111), cuyos linderos de especificación tomados de su título de adquisición son: -----

LINDEROS ESPECIALES: UNIDAD PRIVADA DIEZ (10): Unidad compuesta por terreno privado o lote, área privada construida cubierta y áreas privadas construidas libres, la unidad se desarrolla en dos (2) pisos y altillo. -----

LOTE: Esta unidad se construyó sobre un lote con área privada de terreno de doscientos veintitrés metros cuadrados con siete decímetros cuadrados (223,07 m²) y comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

POR EL NORTE: Del punto 64 en dirección Occidente – oriente en línea recta al PIN 13 en extensión de quince metros noventa y seis centímetros (15,96 mts), cerca viva y cerramiento común al medio, con zona verde de la unidad nueve (9) del Conjunto San Nicolás.-----



002502



República de Colombia

3

POR EL ORIENTE: De el PIN 13 en dirección Norte sur en línea recta al PIN 14, en extensión de catorce metros (14.00 mts), con acceso de la misma unidad que limita con zona de vía interna del mismo conjunto.

POR EL SUR: De el PIN 14 en dirección Oriente – Occidente, en línea recta al PIN 63 en extensión de quince metros noventa y cinco centímetros (15,95 mts), con cerca viva de cerramiento y muro común al medio, con zona verde y construcción de la Unidad once (11), del Conjunto San Nicolás. Y

POR EL OCCIDENTE: Del PIN 63 en dirección Sur – Norte, en línea recta al PIN 64 en extensión de catorce metros (14.00 mts) con cerca viva y cerramiento común al medio, con predios que son o hacen parte del Condominio Los Rosales de Chia y encierra.

NADIR: Con superficie que lo separa del terreno sobre la cual se encuentra construida la unidad. **CENIT:** Libre.

AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA: Esta unidad está construida en primer, segundo piso y altillo y sus áreas y dependencias son:

AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA DE VIVIENDA EN PRIMER PISO Y DEPENDENCIAS: Ochenta y siete metros cuadrados con noventa centímetros cuadrados (87.90 m²), con las siguientes dependencias: Hall de recibo, sala con chimenea, comedor, baño social, cocina, zona de lavandería, alcoba y baño de servicio y escaleras que conducen al segundo piso.

NADIR: Con superficie que lo separa del terreno sobre la cual se encuentra construida la unidad.

CENIT: Con placa que lo separa del segundo piso de la misma unidad.

AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA DE ESTACIONAMIENTO: Quince metros cuadrados con ochenta centímetros cuadrados (125,80 m²), con la capacidad de parqueo de dos (2) vehículos (corresponde a área parcial de la zona de parqueo).

NADIR: Con superficie que lo separa del terreno sobre la cual se encuentra construida la unidad.

PO010297438

PC054166433

THOMAS GREG & SONS

CENIT: Con placa que lo separa del segundo piso de la misma unidad.

AREA TOTAL CONSTRUIDA CUBIERTA DEL PRIMER PISO: Ciento tres metros cuadrados con setenta centímetros cuadrados (103,70 m²).

AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA SEGUNDO PISO Y DEPENDENCIAS:

Ciento siete metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (107,50 m²), con las siguientes dependencias, escalera que del primer piso lleva al segundo piso, hall de recibo o estar de televisión con vacío sobre sala, alcoba principal con vestir y baño privado, dos (2) alcobas con baños privados.

NADIR: Con placa que lo separa del primer piso de la unidad.

CENIT: Con placa que lo separa del altillo y cubierta de la misma unidad.

AREA PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA ALTILO Y DEPENDENCIAS:

Cuarenta y tres metros cuadrados con veintiséis centímetros cuadrados (43.26 mts), con las siguientes dependencias: escalera que del segundo piso lleva al altillo, hall de recibo, y espacio múltiple a adecuar como alcoba o estudio y baño privado.

NADIR: Con placa que la separa del segundo piso de la misma unidad.

CENIT: Cubierta de la misma unidad.

AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA CUBIERTA: Doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta y seis centímetros cuadrado (254,46 mts²). La altura libre de esta unidad privada es a nivel del primer y segundo piso de dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2,45 mts), a nivel de altillo es promedio de dos metros con sesenta y cinco centímetros (2,65 mts).

AREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS LIBRES: ZONAS PRIVADAS LIBRES

PRIMER PISO: Zona de estacionamiento libre, zona de acceso principal peatonal y terraza que limita zona de comedor con área de veintitrés metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (23,39 mts), zonas privadas libres.

SEGUNDO PISO:

ZONAS PRIVADAS LIBRES ALTILO: Zona de terraza con un área de doce metros cuadrados con sesenta y tres centímetros cuadrados (12,63 mts²). Área total. **ZONAS PRIVADAS LIBRES:** Cuarenta y cuatro metros cuadrados con veintitrés centímetros (44,23 mts). Área total construida: (Sumatoria área total



002502
de Colombia



5

privada construida cubierta y área privadas construidas libres), doscientos noventa y ocho metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros (298,69 mts). Área libre en zona verde perimetral a la construcción a nivel primer piso: zona libre, correspondiente a jardinería o zona verde perimetral a la construcción de la unidad, Con área de (95.98 mts²)

A esta unidad le corresponde según el plano arquitectónico distinguido como unidad derecha y sus linderos particulares están de acuerdo a los planos que se protocolizaron para la misma, teniendo en cuenta que si localización sobre el terreno será acorde a los aislamientos establecidos en los planos de la copropiedad correspondiente.

Tendrán la calidad de privados los bienes indicados de manera expresa en el reglamento y en particular la construcción de cada una de las unidades de vivienda, pero fachadas, estructura, muros medianeros, zonas de parque cubiertas, cerramiento perimetral, vías de acceso, solamente se podrán modificar con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios y el Visto Bueno y aprobación de la entidad competente Municipal, adicionalmente los cerramientos laterales en cerca viva entre unidades de la copropiedad no podrá cambiar o eliminar las especies sembradas inicialmente por la constructora, El coeficiente de copropiedad asignado esta unidad es de 2.9111%.

LINDEROS GENERALES; EL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN NICOLAS PROPIEDAD HORIZONTAL: ubicado en la Vereda Bojaca del Municipio de Chía Departamento de Cundinamarca, con una área total de una hectárea dos mil ochocientos diez metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (1 ha 2810,90 m²), osea doce mil ochocientos diez metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados /12,810,90 m²) que son el resultante de la actualización topográfica y la deducción de las áreas cedidas al Municipio de Chia, de afectación al anillo veredal, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: _____

POR EL NORTE: En longitud de setenta punto cuarenta y un metros lineales (70,41 ml) con camino veredal.

4XYAKJ2FZ0 11-04-22 PO010297437
H.C. THOMAS GREEN & SON

NOTARIA SESENTA Y UNA
MIGUEL GONZALEZ RIVERA

20-05-22 PC054166432
REPUBLICA DE COLOMBIA
CCEWB51

VENEZUELA

POR EL ORIENTE: En longitud de ciento setenta y cinco punto noventa y seis metros lineales (174,96 ml), parte con predio de José González, Rodrigo López, y parte con Condominio Rincón de los Nogales.

POR EL SUR: En longitud de setenta y uno punto cincuenta y cuatro metros lineales (71,54 ml) colinda con Condominio Los Nogales.

POR EL OCCIDENTE: En longitud de ciento ochenta y cinco punto cuarenta y tres metros lineales (185,43 ml) colinda con Condominio Los Rosales de Chía.

PARÁGRAFO PRIMERO: MATRÍCULA Y CÉDULA CATASTRAL.- Al inmueble descrito le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20550571 y la Cédula Catastral número 00000045636844.

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROPIEDAD HORIZONTAL: El CONJUNTO RESIDENCIAL SAN NICOLAS PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual forman parte el inmueble objeto de esta adjudicación fue constituido en propiedad horizontal o separada mediante escritura pública número ciento cuarenta y seis (146) de fecha veintiséis (26) de Febrero de dos mil ocho 2008, otorgada en la notaría única de Cota Cundinamarca, escritura debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria 307-24767.

PARÁGRAFO TERCERO: La compraventa incluye los derechos que legal y contractualmente le corresponden al inmueble especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres conforme a la Ley. En la presente enajenación del inmueble objeto de la presente venta, queda comprendido el derecho de copropiedad que conforme a la Ley corresponde al propietario del inmueble en los bienes comunes del conjunto, así como también el uso y servidumbre gratuita sobre los bienes que determine el reglamento de propiedad horizontal al que se hace referencia en el parágrafo anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: CUERPO CIERTO.- No obstante el área y linderos descritos la compraventa se hace como cuerpo cierto y comprende todos los derechos, anexidades, instalaciones y dependencias sin reserva alguna.

SEGUNDA- ADQUISICIÓN.- El inmueble objeto de este contrato de compraventa fue adquirido por la sociedad VENDEDORA, mediante compra efectuada a la



002502

República de Colombia

7

señora CLARA MERCEDES CEDEÑO DE FONSECA, según consta en la escritura pública número dos mil novecientos veintisiete (2927) de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** de Bogotá – Zona Norte, bajo el Folio de Matrícula inmobiliaria número **50N-20550571**.

TERCERA : PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor acordado como precio de venta del inmueble es la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$340.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma que declara recibida a entera satisfacción **LA VENDEDORA.**

PÁRÁGRAFO: De conformidad con lo establecido por el **inciso sexto del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019** que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, los otorgantes declaran bajo la gravedad del juramento que el precio de la **compraventa** contenido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado.

CUARTA: PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS.- LA VENDEDORA,
garantiza que el inmueble materia del presente contrato se halla a paz y salvo por
concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto Nacionales,
como Departamentales y Municipales causados hasta la fecha, lo mismo que los
servicios públicos instalados en el inmueble objeto de este contrato. -----

QUINTO: POSESIÓN Y LIBERTADES.- El inmueble objeto de esta compraventa es del dominio exclusivo de LA VENDEDORA, quien lo posee en forma quieta, pacífica, pública y materialmente, no lo ha enajenado antes de ahora y lo transfiere libre de embargos, hipotecas, demandas, censo, anticresis, condiciones resolutorias, servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, Afectación a Vivienda Familiar y limitaciones del dominio, diferentes de las que provienen del reglamento de propiedad horizontal _____

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

P0010297436

PC054166431

THOMAS GREG & BONS U0ZK7J6M9Y 11-04-22 P0010297436

NEOUY8A3U
20-05-22 PC054166431
VH71 VITAGE VINTAGE

PARÁGRAFO: En cuanto a gravámenes y/o limitaciones el inmueble soporta:

a.) Una Hipoteca con cuantía indeterminada constituida por la sociedad vendedora OPTISERVICES GROUP LTDA, a favor de BANCOLOMBIA S.A., según escritura pública número dos mil novecientos veintisiete (2927) de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, bajo el Folio de Matrícula inmobiliaria número 50N-20550571, anotación 11, Gravamen que EL COMPRADOR conoce, por lo cual ha verificado que la sociedad VENDEDORA, ha efectuado el pago total de dicha obligación, encontrándose en trámite la cancelación respectiva.

SEXTO: SANEAMIENTO.– LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios en la forma prevista por la Ley.

SÉPTIMO: ENTREGA.– LA VENDEDORA, ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a COMPRADOR, el pasado 25 del mes de Febrero de 2022, en el estado físico y jurídico en que se encuentra, el cual conoce y acepta.

OCTAVO : GASTOS.– Los derechos notariales que ocasione esta escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por ambas partes en iguales proporciones, los impuestos de registro y derechos de registro para la tradición de la compraventa serán por cuenta de LA COMPRADORA.

ACEPTACIÓN: Presente el COMPRADOR GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO, de las condiciones civiles antes anotadas, manifestó: (a) Que conocen y aceptan la presente escritura y la compraventa que por ella se les hace por encontrarla a su entera satisfacción y estar de acuerdo a lo convenido y se comprometen a cumplir con todas las obligaciones que de ella se derivan para si. (b) Que tienen recibido el inmueble a entera satisfacción, el cual reconoce por su área y linderos. (c) Que conocen totalmente el estado jurídico del inmueble que adquieren. (d) Que declaran bajo la gravedad de juramento que los recursos que han entregado al VENDEDOR para adquirir el inmueble objeto del presente

002502

República de Colombia



9

contrato, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el Artículo 323 de la Ley 599 de 2000, que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos. (e) Que declaran conocer el reglamento de propiedad horizontal y se obliga a cumplir las normas que lo rigen. (f) Que con esta escritura se da estricto cumplimiento al convenio de fecha 25 de Febrero de 2022, suscrito entre las partes,

----- Hasta aquí la minuta -----

INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

A EL VENDEDOR. En cumplimiento de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2003, el Notario deja constancia que por ser **EL VENDEDOR**, una persona jurídica el inmueble que enajena NO se encuentra sometido a la Afectación a Vivienda Familiar. AL COMPRADORA. En cumplimiento a lo señalado en el Artículo 6º de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre la Afectación a Vivienda Familiar, el Notario indagó a **AL COMPRADOR**, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tiene vigente la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y si posee otro bien inmueble Afectado a Vivienda Familiar, quien respondió, **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO**: Que su estado civil es Soltero sin unión marital de hecho, que NO posee otro inmueble Afectado a Vivienda Familiar y que el que adquiere **NO LO SOMETE A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**.

NOTAS Y/O CONSTANCIAS NOTARIALES

ADVERTENCIA: El Notario advierte a los comparecientes que de acuerdo al inciso octavo del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 que modifcó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, a partir del 1º. de enero del 2.020, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras.

NOTA: Manifiestan los otorgantes que autorizan a la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** para que sean notificados mediante el correo electrónico jgalindo21@hotmail.com

COMPROBANTES FISCALES

Se protocolizan los siguientes comprobantes fiscales de pago de los impuestos del inmueble objeto de este contrato.

1.) EXTRACTO DEL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No.
2022004493

EXPEDIDO POR: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA SECRETARIA DE HACIENDA

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL VALORIZACION (NO APLICA)

CÉDULA CATASTRAL: 000000045636844

DIRECCION o NOMBRE: CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS

AVALUO: \$326.985.000

VIGENCIA PAZ Y SALVO: 31 DE DICIEMBRE DE 2022

FECHA EXPEDICION: 28 DE JULIO DE 2022

PARÁGRAFO. (Ley 675 de 2001). El Notario solicitó a los contratantes el paz y salvo por concepto de administración, el cual no fue presentado, pero si solicitado al Representante Legal de la Copropiedad según lo expresado por los otorgantes, quienes manifestan que responderán solidariamente por alguna deuda que tenga el inmueble objeto de este contrato por concepto de pago de Administración hasta la fecha de la firma del presente instrumento.

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto y así verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla; la firma de la misma demuestra su aprobación total; en consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario; en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y/o por el titular del derecho, según el caso, y sufragados los gastos por los mismos (Artículo 35, Decreto Ley 960 de 1.970). LEÍDO el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de la formalidad de su Registro dentro del término legal de dos (2) meses, dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman junto con el Suscrito Notario, quien en esta forma lo autoriza.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

002502
República de Colombia



11

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2502-----

No. DOS MIL QUINIENTOS DOS -----

DE FECHA: PRIMERO (01) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) DE LA
NOTARÍA SESENTA Y UNA (61) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

DERECHOS NOTARIALES: Según Resolución 755 del 26 de enero de 2022

\$1.041.932-----

IVA: \$223.996-----

RECAUDOS SUPERINTENDENCIA: \$19.500-----

RECAUDOS FONDO DE NOTARIADO: \$19.500-----

PAPEL NOTARIAL: El presente instrumento se extendió y firmó en las hojas
de papel sellado números: PO010297439, PO010297438, PO010297437,
PO010297436, PO010297435, PO010297434, -----

POR RESOLUCIÓN 2872 DE FECHA 16 DE MARZO DEL 2020 EMITIDA POR LA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO SE SUSPENDE LA
IMPRESIÓN DE LA HUELLA DACTILAR.-----

LA VENDEDORA,

Laura Ximena García

LAURA XIMENA GARCIA LIEVANO ✓

C.C. No: 1.000.612.183

Dirección: Cl 19 # 9-01 Piso 2

Tel: 745.49.34 CEL: 3204773501

Estado Civil: Soltera

Actividad Económica: Distribuidora de lentes ópticos

Correo electrónico: lgarcia.lievano.03@gmail.com

En nombre y representación de OPTISERVICES GROUP LTDA, Nit: 900.200.799-9.

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

PO010297434

PC054166429

ZL3Y670SAX 11-04-22 PO010297434

SYR2K07PB1 A. VILLANUEVA
VILLANUEVA
20-05-22 PC054166429
THOMAS GREG & SONS

EL COMPRADOR,



GERMAN EDUARDO GARCIA LIEVANO

C.C. No. 80.737.033

Dirección: Al. Cr 19 # 147-41

Tel: CEL: 3156343837

Estado Civil: Soltero

Actividad Económica: Inversor

Correo electrónico: german.garcia.lievano@gmail.com

PABLO MENDEZ BARAJAS

NOTARIO(A) SESENTA Y UNO(A) (61) DEL CÍRCULO

DE BOGOTÁ, D.C.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

ES FIEL COPIA FOTOCOPIA TOMADA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2502
DE FECHA PRIMERO (01) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022) QUE
EXPIDO EN 7 RUBRICADAS EN SUS MARGINALES CON DESTINO
AL: INTERESADO.

BOGOTÁ Nueve (09) de Agosto de Dos Mil Veintidós (2022)



MARIBEL MORALES RIVERA
NOTARIO SESENTA Y UNA ENCARGADO (E) DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ

COPIA

03-05-22 PC051982027

USZMYLR29C

THOMAS GRIEG & SONS

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: miércoles, 09 de marzo de 2022 - 8:31 AM

Detalle de la transacción

Información básica del evento / transacción	
User Id:	CHOCOLATE
Fecha _ hora:	2022-03-09 09:16:37
Evento / transacción:	Abonar a créditos
Estado:	Ejecutada

Detalle de la transacción	
Cuenta débito:	053-656050-29
Monto:	\$49,856,810.00
Usuario:	PAOLA ANDREA LIEVANO MOSQUERA
Tipo de Pago:	Pago total
Cuenta crédito:	530090959

COPYRIGHTS © 2000 - 2022 TODO1 SERVICES, INC. Todos los derechos reservados.

PAGO CRÉDITO CADA CHIA SE DESCUENTA DE LOS
3191 MILLONES DE LA VENTA DE LA FÁBRICA GRUPO VENCIENDO.

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: AA0WZ046

RECIBO: 085172

RRN: 132468

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000079690229

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 ***