



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 25 #9-111 CHIA CUNDINAMARCA		
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 CHIA CUNDINAMARCA 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 \$1,001,927,347.89 pesos m/cte (Mil un millones novecientos veintisiete mil trescientos cuarenta y siete).

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 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
TOTALES					100%	\$1,001,927,347

Valor en letras
Mil un millones novecientos veintisiete mil trescientos cuarenta y siete 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	1
Integral	0	4,489,859	Valor del avalúo en UVR	1,001,927,347.00
Proporcional	289,456,811	1,001,927,347	Valor asegurable	1,001,927,347
% valor proporcional	28.89	71.11	Tiempo esperado comercialización	18
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	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.

Código	LRHIPO-79690229	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	alvaroherreraguerra@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 CHIA CUNDINAMARCA				
Conjunto	CONDOMINIO SAN NICOLÁS PH				
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 NICOLÁS P.H. CHÍA CUNDINAMARCA</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. NOTA: según documentos suministrados, el inmueble cuenta con las siguientes áreas:</p> <p>ÁREA PRIVADA LOTE: 223.07 M2</p> <p>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</p> <p>ÁREA PRIVADA CUBIERTA DE ESTACIONAMIENTO: 15.8 M2 EXISTE UN ERROR DE TRASCRIPTIÓN EN LA REGISTRADA EN ESCRITURA.</p> <p>ÁREAS PRIVADAS LIBRES: PRIMER PISO: 23.39 M2 (ESTACIONAMIENTO Y PATIO</p>				

CON PÉRGOLA) SEGUNDO PISO Y ALTILLO: 12.63 M2 | **TOTAL ÁREA PRIVADA LIBRE: 44.23 M2.**

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>223.07</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA TOTAL</td><td>M2</td><td>254.46</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	223.07	AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	254.46	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>373</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>266</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 351.984.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	373	CONSTRUCCION	M2	266	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 351.984.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	223.07																								
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	254.46																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA TERRENO	M2	373																								
CONSTRUCCION	M2	266																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 351.984.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>223</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>250</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	223	AREA CONSTRUIDA	M2	250	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>223.07</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>254.46</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	223.07	AREA VALORADA	M2	254.46			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA TERRENO	M2	223																								
AREA CONSTRUIDA	M2	250																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA TERRENO	M2	223.07																								
AREA VALORADA	M2	254.46																								
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:	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 m²), de acuerdo a la escritura suministrada. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 17 del 2000																									

Consulta Catastral y/o Predial



Municipio de Chia

NIT: 899999172-8

Kr 11 No. 11 - 29

Teléfono:8844444

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

FACTURA No: 2024195965

REFERENCIA No: 10202419596501

CEDULA CATASTRAL	25175000000000040844800005636	No. Factura Anterior	2022006591	Año a Pagar	2024	Pague Antes Del	31/10/2024
NIT./C.C	83200738191	Área Hectareas	0	Área Metros	373	Área Construida Metros	266
DIRECCIÓN PREDIO	CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS	Ultimo Año Pago	2022	Fecha de Pago	10/02/2022	Valor Pagado	2297070
PROPIETARIO	CONSTRUCTORA BARCAR LTDA	Dirección	CASA 10 CONJUNTO SAN NICOLAS	Email		Destino Económico	844
COOPROPIETARIO							
MAT. INMOBILIARIA	50N-20550571						
CÓDIGO INTERNO	1000010163	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 podra ser utilizada para pago unicamente dentro de las fechas señaladas en la misma.

8 / 33

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2502	EscrituraDePropiedad	01/08/2022	71	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20550571	29/10/2024	2.9111%	2517500000000000 40844800005636	CASA -10
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
-	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda	12.80	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			AMOBILIAMIENTO 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, 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.				
--------------	---	--	--	--	--

Escritura de Propiedad Horizontal	146	Fecha escritura	26/02/2008		
Notaria escritura	UNICA	Ciudad escritura	COTA		
Valor	650000	Total unidades	33	Terraza	No

administración				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				

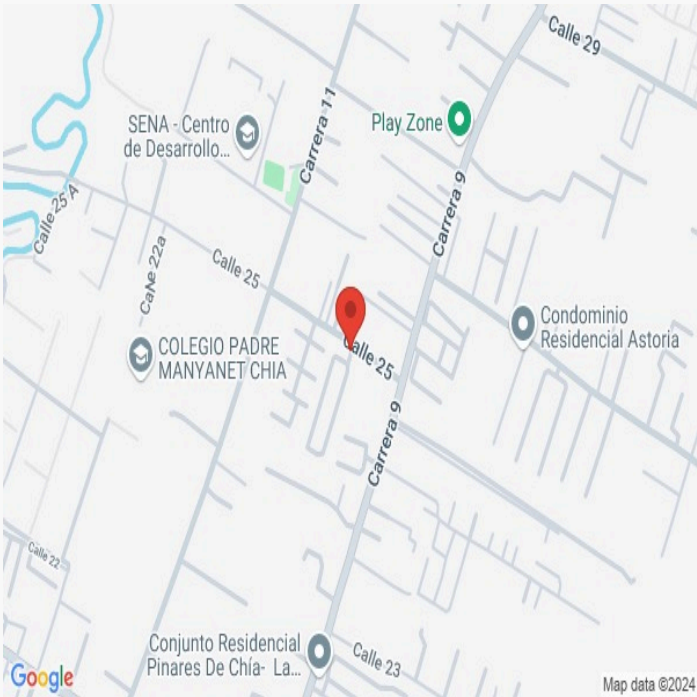
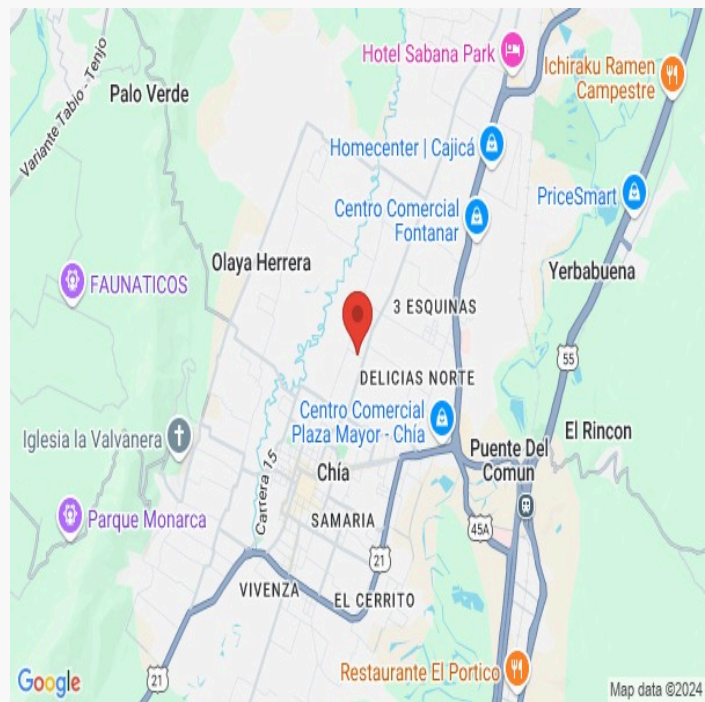
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad 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	No aportada				
Observación	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.				

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 división en vidrio. TECHOS: en drywall y madera. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección: CALLE 25 #9-11 CHIA CUNDINAMARCA | 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						223.07	254.46		

#	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-cas-a-chia-br-san-nicolas-4-habitaciones-5-banos-3-garajes/10278-M5091202?src_flow=busqueda-por-mapa&src_urle=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Ftenio&src_env=prg

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&qad_source=1&qclid=CjwKCAiAxKy5BhBbEiwAYiW--1YODpUWg10udegPkOD9NvRjwh_zsZ9xtYQ

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&qad_source=1&qclid=CjwKCAiAxKy5BhBbEiwAYiW--1YODpUWg10udegPkOD9NvRjwh_zsZ9xtYQ

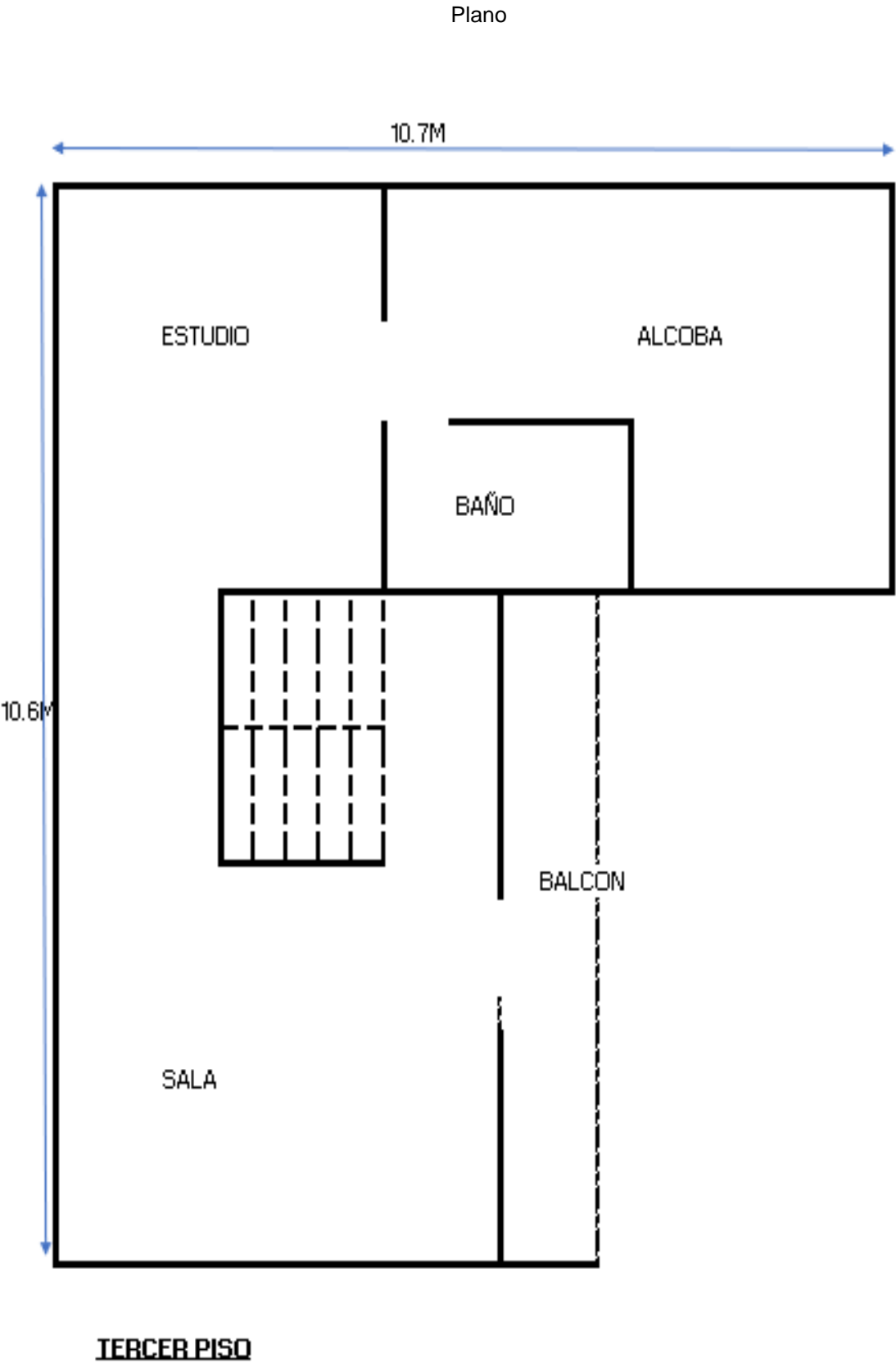
4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-cr-lunaria-chia-3124132>

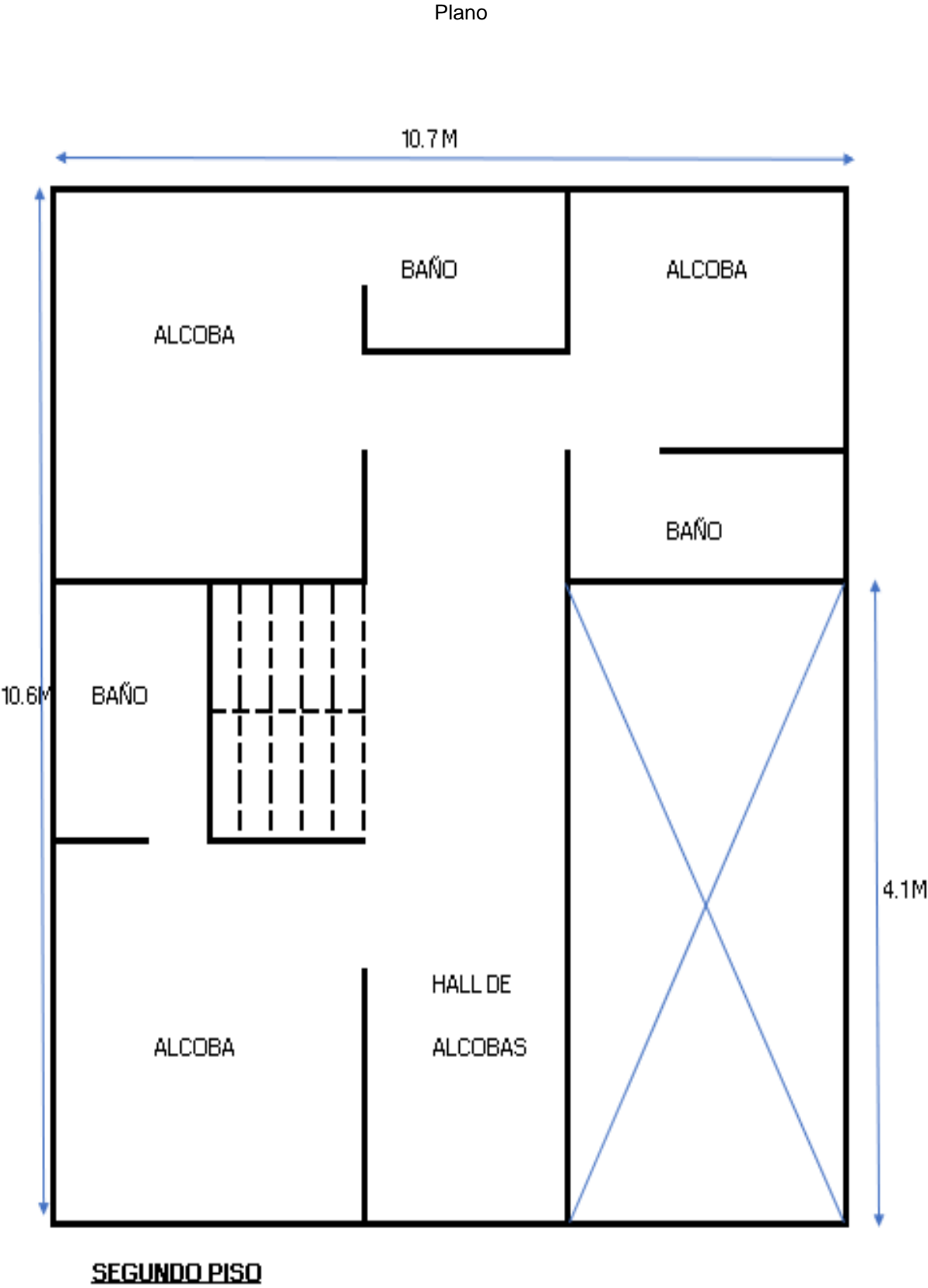
5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-cas-a-chia-br-san-nicolas-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/34-60369>

6-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-casa-en-chia-condominio-san-nicolas.1b579d0f-ac4d-424f-ba9b-8b258f54bd8b>

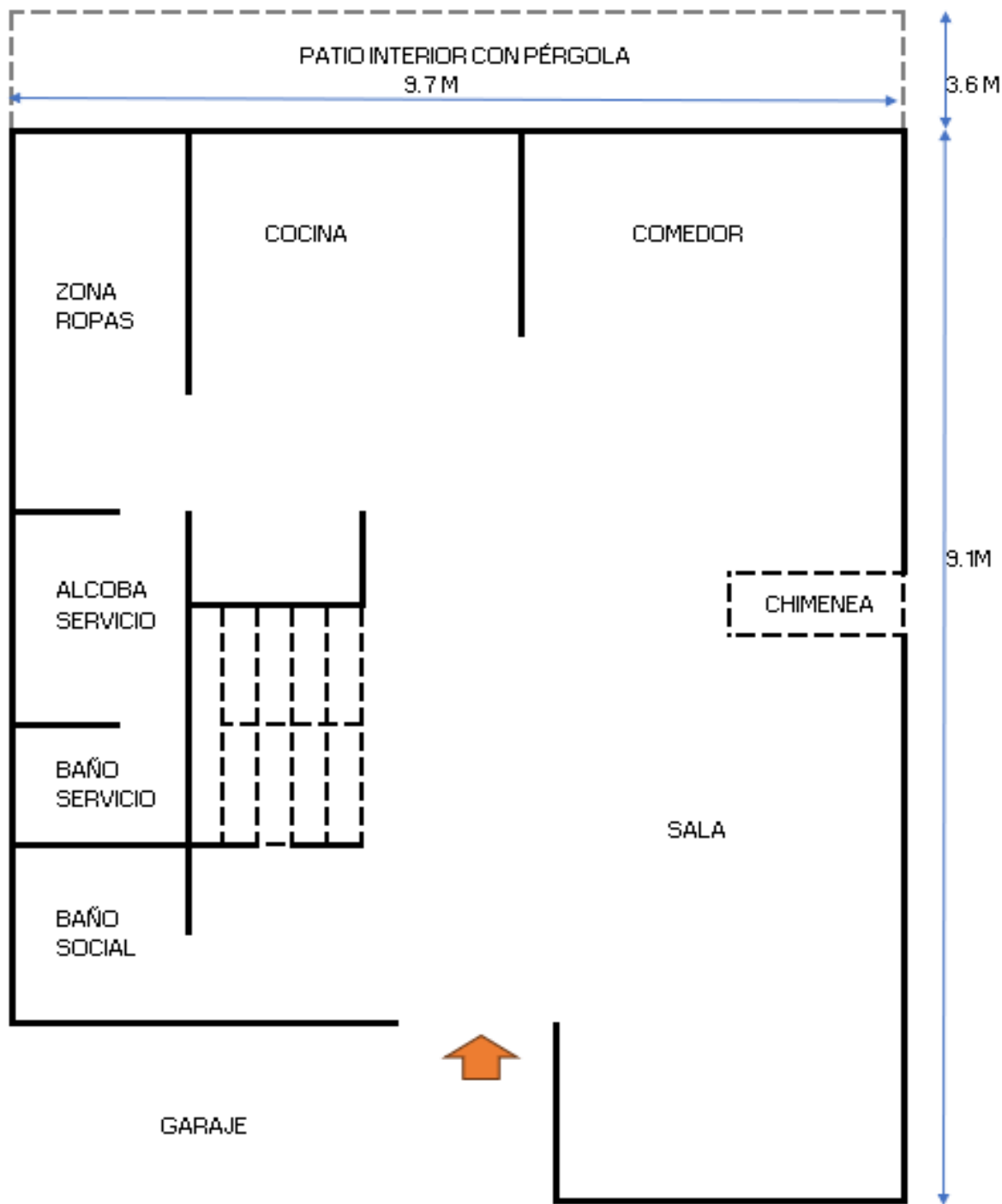
15 / 33

7- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-br-san-nicolas-5-habitaciones-5-banos-2-garajes/11369-M4986641	XSXdNK1UMhb_ybLHwxC0PMQAvD_BwE	_zsZ9xtYQXSXdNK1UMhb_ybLHwxC0PMQAvD_BwE
--	--	---





Plano



PRIMER PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



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



Closet hab. 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



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



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 valorar 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: bc930b13



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: bc390b13



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 Edificaciónes 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: bc930b13



<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

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: bc590b13

<https://www.raa.org.co>Fecha de inscripción
17 Ago 2021Regimen
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.

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

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



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.

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


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

RECAUDO

APRO: 571550

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
