



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	06/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 7 # 22-49 APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA
Barrio	Algarra
Ciudad	Zipaquirá
Departamento	Cundinamarca
Propietario	EMILSE BLANCO CAÑON

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: EMILSE BLANCO CAÑON

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 **EMILSE BLANCO CAÑON** ubicado en la CALLE 7 # 22-49 APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA Algarra, de la ciudad de Zipaquirá.

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 \$254,736,616.82 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y cuatro millones setecientos treinta y seis mil seiscientos dieciséis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II	59.99	M2	\$4,246,318.00	100.00%	\$254,736,616.82
TOTALES					100%	\$254,736,616

Valor en letras

Doscientos cincuenta y cuatro millones setecientos treinta y seis mil seiscientos diecisésis Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-08 14:17:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
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	359.7374
Integral	0	4,273,585	Valor del avalúo en UVR	708,118.24
Proporcional	0	254,736,616	Valor asegurable	254,736,616
% 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 Modelo 8-14			
Observación	<p>Perito actuante en visita: EDGAR RICARDO MARTINEZ CENDALES el día 06/09/2024, informe de actualización de escritorio.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: De acuerdo a escritura 1714 DEL 29/08/2024, suministrada, se asigna el garaje 452 común de uso exclusivo.</p> <p>Entorno: Proyectos de apartamentos nuevos en el sector. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 452, Fecha escritura: 12/03/2021, Notaría escritura: 33, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: SIN INFORMACIÓN, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño</p>			

social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

Código	LRCAJA-52353 999-AC	Propósito	Modelo 8-14	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	EMILSE BLANCO CAÑON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52353999	Teléfono	3011432740
Email	emilse.blanco@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	EMILSE BLANCO CAÑON				
Tipo identificación	NIT.	Documento	52353999	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 # 22-49 APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA				
Conjunto	SAN SIMON- LA QUINTA				
Ciudad	Zipaquirá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Algarra	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Apartamento listo para entregar con conexiones de luz, agua, gas. Inmueble ubicado en: Barrio Algarra sobre la calle 7 Al inmueble se llega así: Ingresando a la ciudad de Zipaquirá por la calle 1 matadero se toma la carrera 15 (vía principal) hasta la calle 7 girando hacia el costado derecho hasta observar los edificios de 8a 12 pisos de la constructora Marval y ubicando el proyecto san Simón. P.H.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	426		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	59.99	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 130.554.000
AREA CONSTRUIDA	M2	66.58			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.99	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.99
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Si se observan construcciones cerca al inmueble.				
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 sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT vigente correspondiente al Acuerdo 12 de 2013-POT</p>				

Areas o Documentos

Pág. 24

Nit: 899.999.318-6

Secretaría de Hacienda

Hace Constar:

PAZ Y SALVO No. 2024000643

QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NRO. 25899010000001030951906040426, DE LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL ubicado en el (la) C 8 22 49 To 06 Ap 0426 SAN SIMÓN - CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 0 HECTÁREAS 21 M2 y 60 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y UN AVALÚO DE \$130.554.000.00 (CIENTO TREINTA MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL MC.) PARA LA VIGENCIA DEL 2024.

QUE ESTE PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL 2024.

EXPEDIDO EN ZIPAQUIRA CUNDINAMARCA 27 días del mes de febrero de 2024

Observaciones:

Firmado: DIANA MILENA GARCIA MAHECHA - TESORERÍA MUNICIPAL

FDO: Funcionario Responsable.

2º. REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ

SECRETARÍA DE HACIENDA

Areas o Documentos

APARTAMENTO 0426. Está ubicado en el piso 4 de la torre 6 de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN SIMÓN LA QUINTA (DESARROLLADO POR ETAPAS) ETAPA 2. ACCESO: Tiene su acceso por la Calle 8 No. 22-49 de Zipaquirá, Cundinamarca. DEPENDENCIAS: Sala-comedor, alcoba principal con baño, dos (2) alcobas, un (1) baño, estudio, cocina, ropa, balcón. ALTURA: La altura aproximada libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 m.), en baños y ropa puede

12-08-24
08-06-23 P001770010
XSIUEPANO
Coferta Inmobiliaria

Pág. 6

ser menor. ÁREAS: ÁREA CONSTRUIDA: sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (66.58 m²). ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: cincuenta y nueve metros cuadrados con noventa y nueve decímetros cuadrados (59.99 m²). La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis metros cuadrados con cincuenta y nueve decímetros cuadrados (6.59 m²), que corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos. LINDEROS: Se

Areas o Documentos

INMUEBLE(S): APARTAMENTO NÚMERO CERO CUATROCIENTOS VEINTISEIS (0426) DE LA TORRE SEIS (6) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS (452) QUE FORMAN PARTE DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN SIMÓN – LA QUINTA – ETAPA 2 - DESARROLLADO POR ETAPAS, PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO (ANTES) EN LA CALLE OCTAVA (8) NÚMERO

08-05-23 P00017210561
VAPPZLUEPE
Caldas, 16 Sept 2019
12:06:24

Pág. 2

VEINTIDÓS – CUARENTA Y NUEVE (22 – 49), MANZANA TRES (3), (HOY) EN LA CALLE SEPTIMA (7) # VEINTIDOS – CUARENTA Y NUEVE (22-49) DE LA NOMENCLATURA URBANA DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ - CUNDINAMARCA.

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 176-198749.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1714	EscrituraPH	29/08/2024	33	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-198749	05/11/2024	0.2374%	2589901000000010 30951906040426	APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
PARQUEADERO 452	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	-	Mt2			No		

Observación

De acuerdo a escritura 1714 DEL 29/08/2024, suministrada, se asigna el garaje 452 común de uso exclusivo.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	SI	Muy Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Muy Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	local	
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Proyectos de apartamentos nuevos en el sector. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	452		Fecha escritura	12/03/2021	
Notaria escritura	33		Ciudad escritura	BOGOTÁ	
Valor administración	SIN INFORMACIÓN	Total unidades		Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	Si	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos					
Observación	Escritura: 452, Fecha escritura: 12/03/2021, Notaría escritura: 33, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: SIN INFORMACIÓN, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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

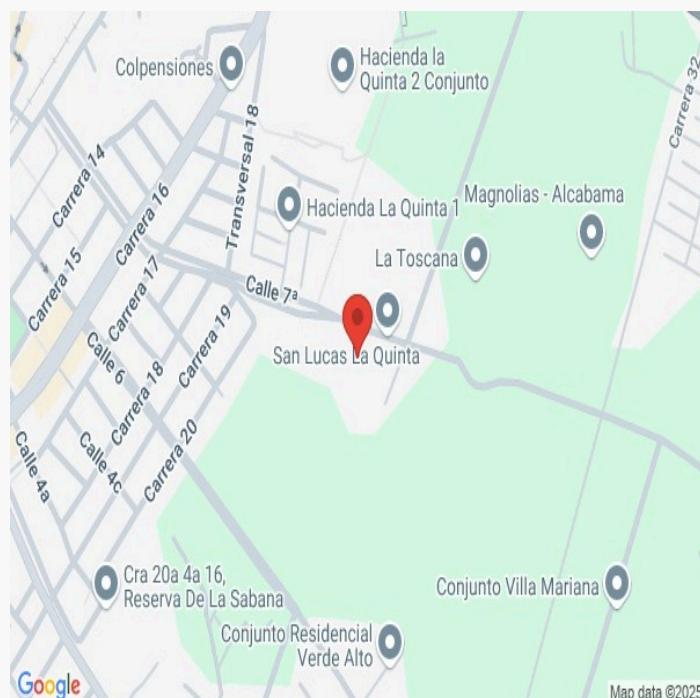
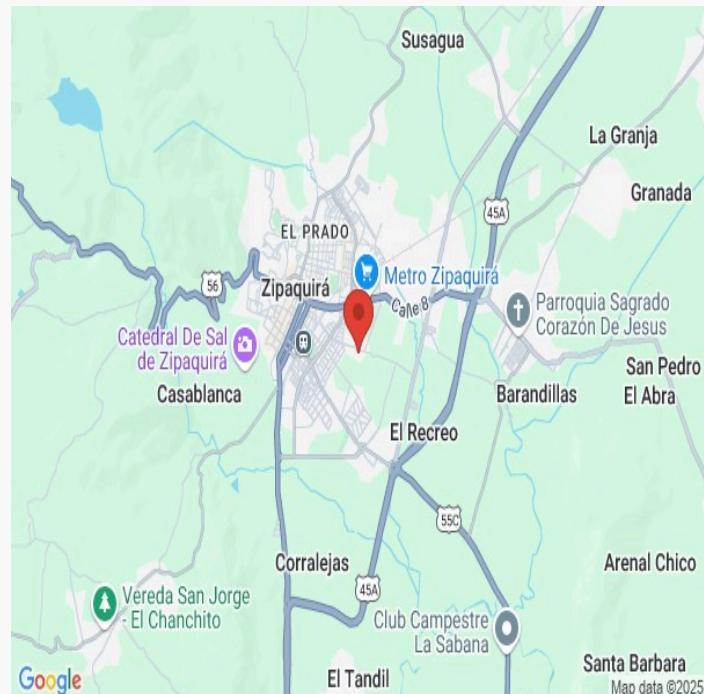
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sencillo						
Estado	Muy bueno							

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	---

Dirección: CALLE 7 # 22-49 APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA | Algarra | Zipaquirá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.020526
GEOGRAFICAS : 5° 1' 13.8936''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.993134
GEOGRAFICAS : 73° 59' 35.2818''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN SIMON LA QUINTA		\$281,994,000	1	\$281,994,000	1	\$		\$	\$4,235,416.04	300 913.0900
2	SAN SIMON LA QUINTA	7	\$245,000,000	1	\$245,000,000	1	\$		\$	\$3,951,612.90	223-M470077 7
3	SAN SIMON LA QUINTA	4	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$		\$	\$4,330,882.35	73144262325
4	SAN SIMON LA QUINTA		\$325,174,000	0.95	\$308,915,300	1	\$		\$	\$4,238,684.14	73144262325
5	SAN SIMON LA QUINTA	10	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	1	\$		\$	\$4,750,000.00	314 2007942
6	SAN SIMON LA QUINTA	11	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$		\$	\$3,971,311.48	601 3905331
Del inmueble		426		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	66.58	66.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,235,416.04
2	1	63	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,951,612.90
3	3	68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,330,882.35
4	0	72.88	72.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,238,684.14
5	1		57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
6	1	61	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,971,311.48
0 años								PROMEDIO		\$4,246,317.82
								DESV. STANDAR		\$291,033.85
								COEF. VARIACION		6.85%

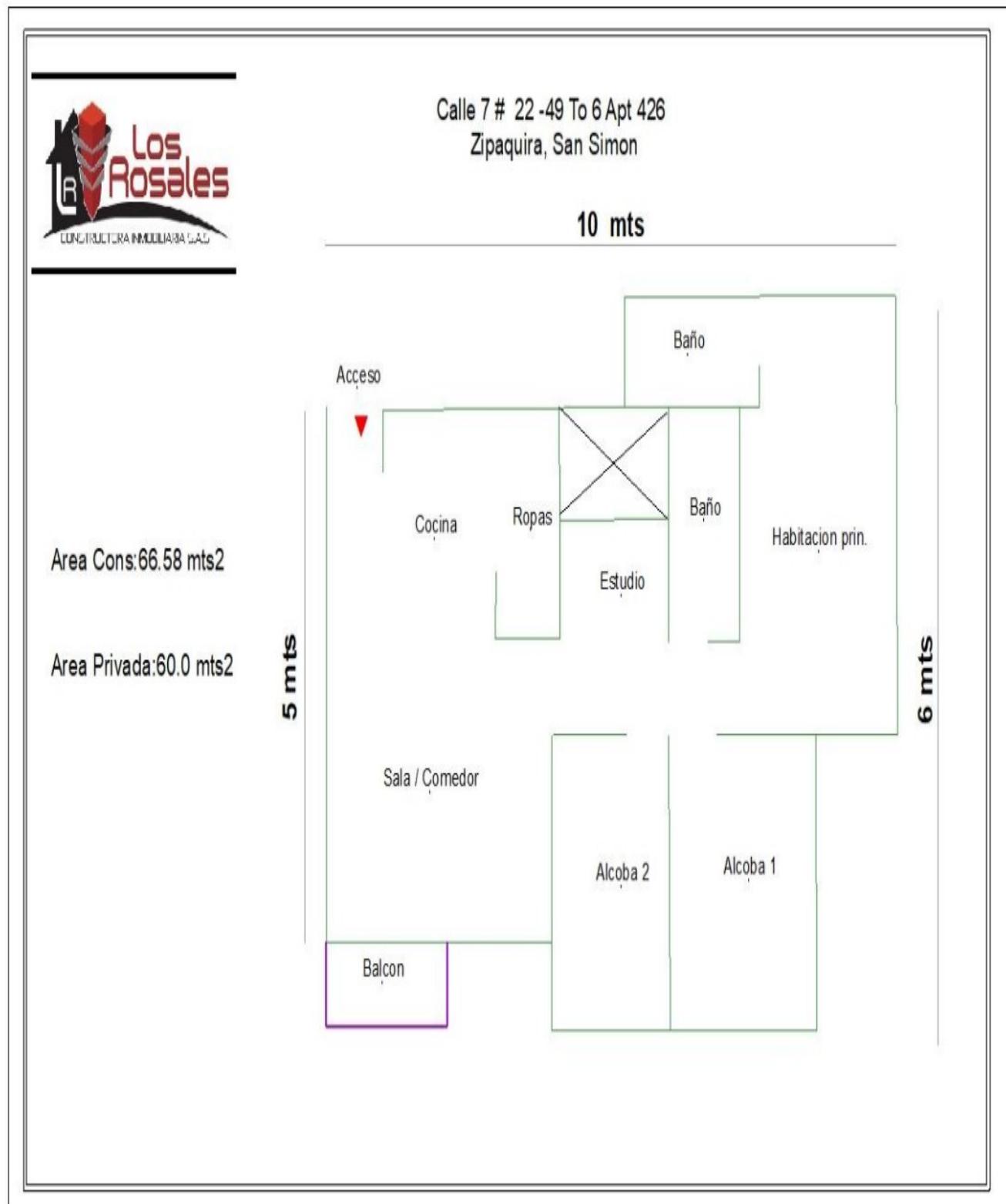
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,537,351.66	TOTAL	\$272,195,726.33
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,955,283.97	TOTAL	\$237,277,485.51
VALOR TOTAL		\$254,736,616.82		

Observaciones:

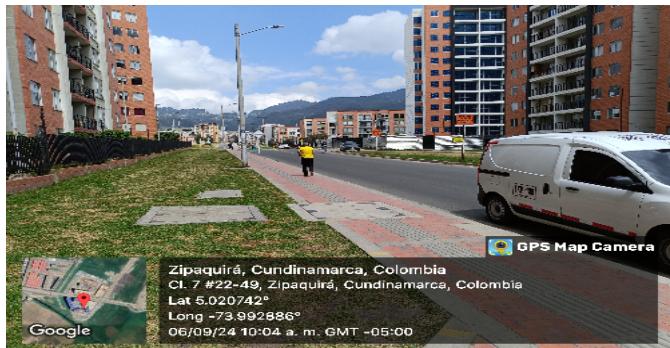
Enlaces:

1 - <https://casas.trovil.com.co/listing/apartamento-san-simon-la-quinta-6658-m2-47d66676-3612-4735-9be9-1459f670d526>2 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-san-simon-la-quinta-zipaquira-2-eu-algarra-san-rafael-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/223-M4700777>3 - <https://bogotarealestate.com.co/apartamento-venta-zipaquira-z-eu-algarra-san-rafael-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/7696308>4 - <https://www.estrenaryvienda.com/san-simon-la-quinta-43794>5 - <https://www.fincajaliz.com.co/apartamento-en-venta-11118582>6 - <https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-cr-hacienda-la-quinta-i-zipaquira-2929582>

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



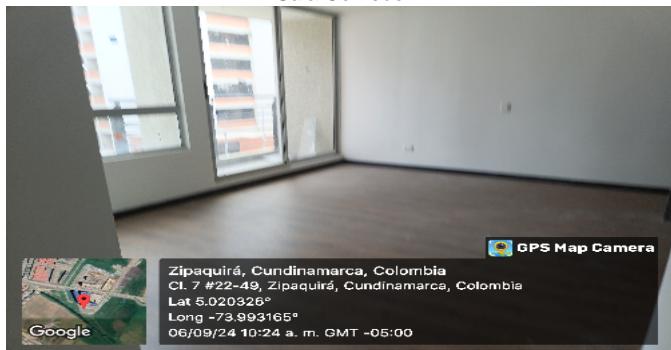
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



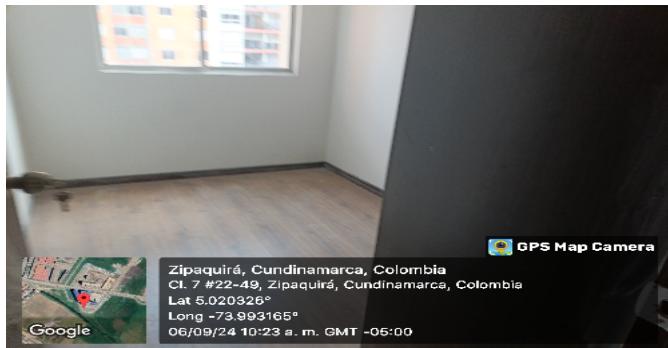
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



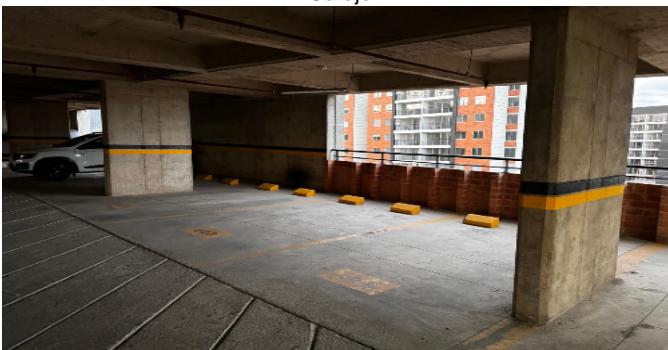
Guardarropa 2



Baño Social 1



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Terrazas 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 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 LRCAJA-52353999-AC



PIN de Validación: b1950a55



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra Actualizado 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 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1950a55



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



AUTORREGULADORA DE ASSESSORES

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 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1950a55



<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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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: b1950a55

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
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: LRCAJA-52353999-AC M.I.: 176-198749
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SANTELMO
 Teléfono: +57 3046401610
 Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
 Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander
 Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Ene 2023



PIN de Validación: b1950a56



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VERIFICACIÓN

b1950a56

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Recibo de pago





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

Certificado generado con el Pin No: 2411054349103347458

Nro Matricula: 176-198749

Página 1 TURNO: 2024-176-1-136983

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 11:12:58 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-05-2021 RADICACIÓN: 2021-5951 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 59,99 M2 CON COEFICIENTE DE 0.2374% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.452 DE FECHA 12-03-2021 EN NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

1.- POR ESCRITURA 691 DEL 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. A: MARVAL S.A. REGISTRADA EL 09-12-2020 EN LA MATRICULA 189759.-2.- POR ESCRITURA 7258 DEL 03-10-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. DESENGLOBE DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 11-03-2020 EN LA MATRICULA 189759.-3.- POR ESCRITURA 7258 DEL 03-10-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, ENGLERO DOS INMUEBLES DE SU PROPIEDAD DANDO ORIGEN AL DENOMINADO LOTE HACIENDA LA QUINTA REGISTRADA EL 11-03-2020 EN LA MATRICULA 176-189758.-EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRRENO A SABER: I.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO LOTE 3 A CON MATRICULA INMOBILIARIA 176-110792 CEDULA CATASTRAL 25899010001030333000.-1.- ESCRITURA 5184 DEL 29-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. ACLARACION A LA ESCRITURA 5108 DE 2015 MIMS ANOTARIA DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA. HOY INVERSIONES AGROPECUARIA LA QUINTA S.A.S. NIT. 860.522.257-6 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 30-12-2015 EN LA MATRICULA 176-110792.-2.- ESCRITURA 5108 DEL 23-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA. HOY INVERSIONES AGROPECUARIA LA QUINTA S.A.S. NIT. 860.522.257-6 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 30-12-2015 EN LA MATRICULA 176-110792.-3.- ESCRITURA 5659 DEL 04-12-2008 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. DIVISION MATERIAL DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA , REGISTRADA EL 23-12-2008 EN LA MATRICULA 176-110792.-4.- POR ESCRITURA 5659 DEL 04-12-2008 NOTARIA 1 DE BOGOTA D. C. ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS CONFORME PLANO PROTOCOLIZADO DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, REGISTRADA EL 23-12-2008 EN LA MATRICULA 176-1489.-5.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE N.3 EL DESCANSO" POR ESCRITURA 3874 DEL 11-12-1984 NOTARIA 32 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,451,000.00 DE: NIETO COTES CARLOS ARTURO, A: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA, REGISTRADA EL 19-12-1984 EN LA MATRICULA 176-1489.- CATASTRO: 01-00-0114-0010-000.-II.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO LOTE 2 D CON MATRICULA INMOBILIARIA 176-151934 CEDULA CATASTRAL 2589901000103029000.-1.- ESCRITURA 2152 DEL 12-07-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA ZIPAQUIRA- FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA-SAN SIMON- ZIPAQUIRA-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 12-09-2016 EN LA MATRICULA 176-151934.-2.- ESCRITURA 8559 DEL 22-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. DESENGLOBE DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411054349103347458

Nro Matricula: 176-198749

Página 2 TURNO: 2024-176-1-136983

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 11:12:58 AM

"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

REGISTRADA EL 14-12-205 EN LA MATRICULA 176-151934.-3.- POR ESCRITURA 0087 DE 15-01-2009 NOTARIA 1 DE BOGOTA,D.C. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA -ZIPAQUIRA -FIDUBOGOTA S.A., A: INVERSIONES ALCABAMA S.A.,(2) AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, (1) ACLARAN ESCRITURA 5237/2008 MISMA NOTARIA PARA DETERMINAR PORCIONES DETERRENO QUE SE RECIBEN EN COMODATO ASI (1) LOTES 2B, 2C Y 2D; (2) LOTE 2C REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LA MATRICULA 176-17629.4.- POR ESCRITURA 0087 DEL 15-01-2009 NOTARIA 1 DE BOGOTA,D.C. AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, A: PATRIMONIOAUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA - ZIPAQUIRA FIDUBOGOTAS.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ACLARAN ESCRITURA 5237/2008 MISMA NOTARIA PARA DETERMINAR AREA YLINDEROS ACTUALES (196.245,59 M2.) REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LA MATRICULA 176-17629.5.- POR ESCRITURA 5237 DE 14-11-2008 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA - ZIPAQUIRA -FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LA MATRICULA 176-17629.6.- POR ESCRITURA 3874 DEL 11-12-1984 NOTARIA 32 DE BOGOTACOMPROVENTA, POR VALOR DE \$2,751,000.00 DE: NIETO COTES CARLOS ARTURO, A: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA. REGISTRADA EL 19-12-1984 EN LA MATRICULA 17629.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 8 # 22-49 APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA
- 2) CALLE 7 # 22-49 APTO 0426 TORRE 6 ETAPA II SAN SIMON - LA QUINTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 189759

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-176-6-13040

Doc: ESCRITURA 1108 DEL 19-11-2020 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MARVAL S.A.S NIT# 8902056450 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-04-2021 Radicación: 2021-176-6-5951

Doc: ESCRITURA 452 DEL 12-03-2021 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: MARVAL S.A.S NIT# 8902056450 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-176-6-19463

Doc: ESCRITURA 1714 DEL 29-08-2024 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$1,960,784

+

Ad
Reg

PH



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRÁ
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2411054349103347458

Nro Matrícula: 176-198749

Pagina 3 TURNO: 2024-176-1-136983

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 11:12:58 AM

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

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

Se cancela anotación No. 1

C41

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL -HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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

RE: BANCO PAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-176-6-19463

Doc: ESCRITURA 1714 DEL 29-08-2024 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$228.838.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO SE OBLIGA NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 2.6.2.1.1.16 DEL DECRETO 1070 DE 2015.

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

DE: MARVAL S.A.S

NFT# 8902056450

A: BLANCO CAÑON EMILSE

CC# 52353999 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4")

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-176-3-1635 Fecha: 26-05-2023

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-176-3-1635

Fecha: 26-05-2023

EN DIRECCION SE INCLUYE CALLE 7 # 22-49 CORRIGE OMISION CALIFICACION. ART. 59 LEY 1579 DE 2012 (FDO. REGISTRADOR).

卷之三



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411054349103347458

Nro Matricula: 176-198749

Página 4 TURNO: 2024-176-1-136983

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 11:12:58 AM

**"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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-176-1-136983 FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANET AMEZQUITA LOZANO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Municipio de Zipaquirá

NIT: 8999999318-6

Calle 5 No 7-70 Plaza los
Comuneros**IMPUESTO PREDIAL**

FACTURA No: 2024056495

REFERENCIA No: 10202405649501

Fecha Impresión: 07-02-24 9:25:04

CEDULA CATASTRAL	25899010000001030951906040426	No. Factura Anterior	2023058892	Año a Pagar:	2024	Pague Antes Del
NIT. / C.C	8902056450	Area Hectareas	21	Area Metros	60	30/04/2024
DIRECCION PREDIO	C 8 22 49 To 06 Ap 0426 SAN / SIMON	Ultimo Año Pago	2023	Fecha de Pago	16/03/2023	Area Construida Metros
PROPIETARIO:	MARVAL SA	Dirección	C 8 22 49 To 06 Ap 0426 SAN SIMON	Email		Valor Pagado
Propietarios	MAT. INMOBILIARIA	CÓDIGO IGAC RES.	70-2011		951	752,018.00
CODIGO INTERNO	1000071584					Destino Económico

INFORMACION DEL IMPUESTO						
AÑO	AVALUO	IMUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR
2024	7.00	130,554,000	913,878	-137,082		9,139

RESUMEN DE LA LIQUIDACION
CONCEPTO

Impuesto Predial	37,082	913,878	9,139	785,935.00
Interes Predial	0			
Descuentos	0			
CorpoRegional	0			
Interes CorpoRegional	0			
Sobretasa	0			
Otros Cobros	0			
Ajuste	0			
Observaciones				



9,139

TOTAL A PAGAR

785,935.00

Pague Antes del

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

CONTRIBUYENTE