



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/04/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 49 104B 93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACION SANTA MARGARITA		
Barrio	ESTORIL-SUBA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario			
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	GERMAN SATURNINO SOARIANO VELASQUEZ		
Nit/CC	19462127		
Consecutivo del bien	-		

Oficina: Cl 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 - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GERMAN SATURNINO SOARIANO VELASQUEZ

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 ubicado en la KR 49 104B 93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACION SANTA MARGARITA ESTORIL-SUBA , de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$1,659,578,939 pesos m/cte (Mil seiscientos cincuenta y nueve millones quinientos setenta y ocho mil novecientos treinta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 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 de Terreno		310.50	M2	\$3,633,957.00	67.99%	\$1,128,343,648.50
Area Construida	PISO 1-2 NORMATIVO	411.855	M2	\$1,289,860.00	32.01%	\$531,235,290.30
TOTALES					100%	\$1,659,578,939

Valor en letras
Mil seiscientos cincuenta y nueve millones quinientos setenta y ocho mil novecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-23 20:16:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	5,367,602	4,046,668	Valor del avalúo en UVR	4,613,306.65
Proporcional	1,128,343,648	1,659,578,939	Valor asegurable	1,659,578,939
% valor proporcional	67.9897546289 6010	32.0102453710 4	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación

Observación

General: Inmueble ubicado en: KR 49 104B 93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA. SECTOR BARRIO COMÚN LLAMADO PASADENA. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se

registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 467.18 m² aproximados, válidos por norma: 411.855 m², existe una diferencia de 55.325 m² los cuales corresponden aproximadamente 71'361.504. PARA UN TOTAL DE 1'730.941 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

Código	CO_PRG_2025_1357311	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GERMAN SATURNINO SOARIANO VELASQUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19462127	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	GERMAN SATURNINO SOARIANO VELASQUEZ				
Nit/CC	19462127				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	-1
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 49 104B 93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACION SANTA MARGARITA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	ESTORIL-SUBA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: KR 49 104B 93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA. SECTOR BARRIO COMÚN LLAMADO PASADENA.				

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	CASA	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO_CLT_ESCRITURA			M2	310.50	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	\$ 1.356.300.000	
VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2025			PESOS	\$ 12.885.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	310.50	
AREA PISO 1			M2	268.18	
AREA PISO 2			M2	199	
TOTAL CONSTRUIDO			M2	467.18	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO_CLT			M2	310.50	
AREA PISO 1_NORMATIVO			M2	233.68	
AREA PISO 2_NORMATIVO			M2	178.175	
TOTAL CONSTRUIDO			M2	411.855	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			-	0	
Indice construcción			-	0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	11.50		
Fondo	27	Relación frente fondo	1:2.2		
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.

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021
Area Del Lote	306.70
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO -UPL27 - Niza
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL_Área de Actividad de Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos
Uso Compatible Norma	COMERCIAL Y SERVICIOS - OFICINAS
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA PRODUCCIÓN ARTESANAL
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Actuaciones Estrategicas	El predio no se encuentra en esta zona.
Antejardin	3.5 NORMATIVO MINIMO_PERO FISICAMENTE SE ENCUENTRA 3.68 MT CERRAMIENTO
AislamientoPosterior	3 MT
Altura Permitida	2 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Estrato: 5 Normativa: DEC551 12/09/2019. Antejardín con cerramiento, de 3.68 M X 11.50 M</p> <p>CÁLCULO DE ÁREA PISO 1: LARGO 27 M - (3 POSTERIOR +3.68 FRENTE)= 20.32 M 20.32 M X 11.50 FRENTE = 233.68 M2 CÁLCULO DE ÁREA PISO 2: AISLAMIENTO POSTERIOR 3X3.28 = 9.84 M2 199 M2 MEDIDOS - 9.84 M2 = 189.175 M2 - 11 M2 PATIO ACCESO ESCALERAS DESDE COCINA=178.175 M2</p>

Consulta Catastral y/o Predial

Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

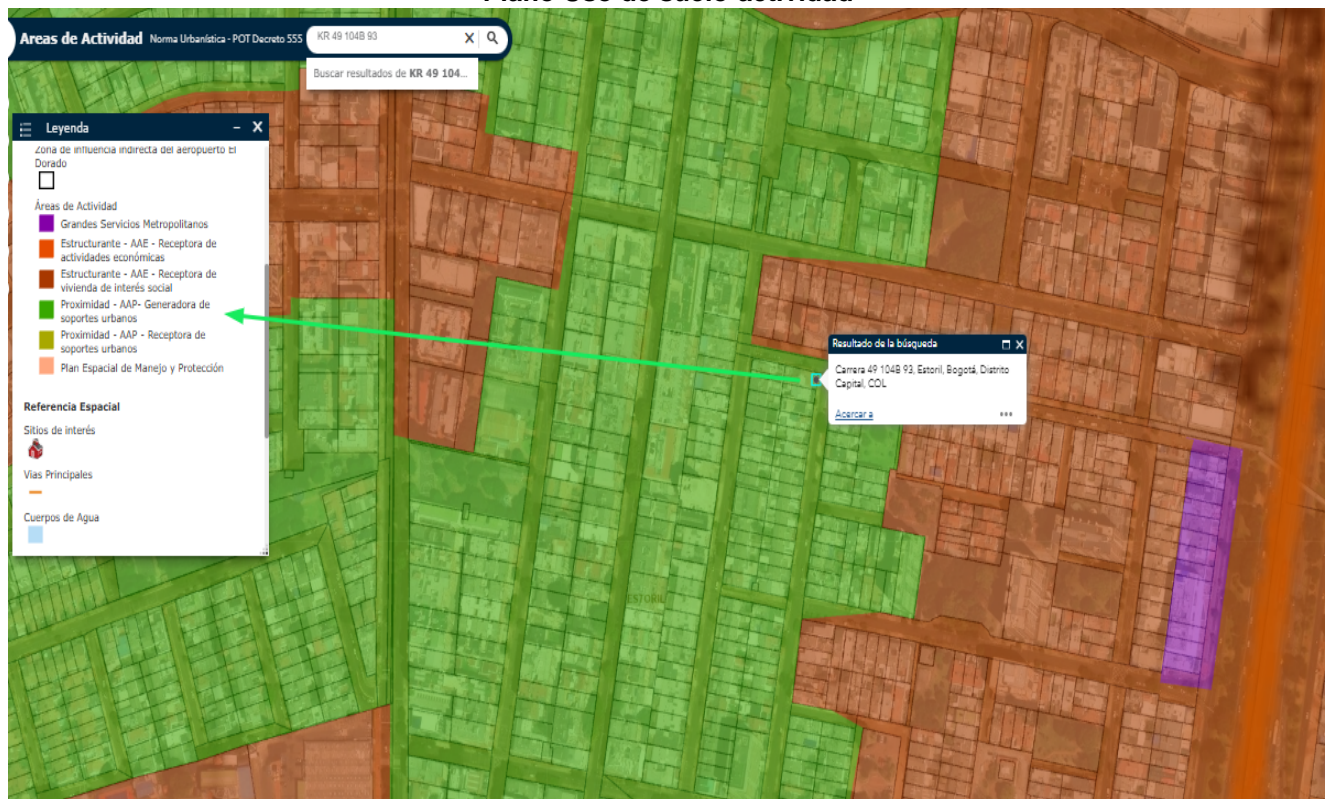
21018641414

Formulario No.

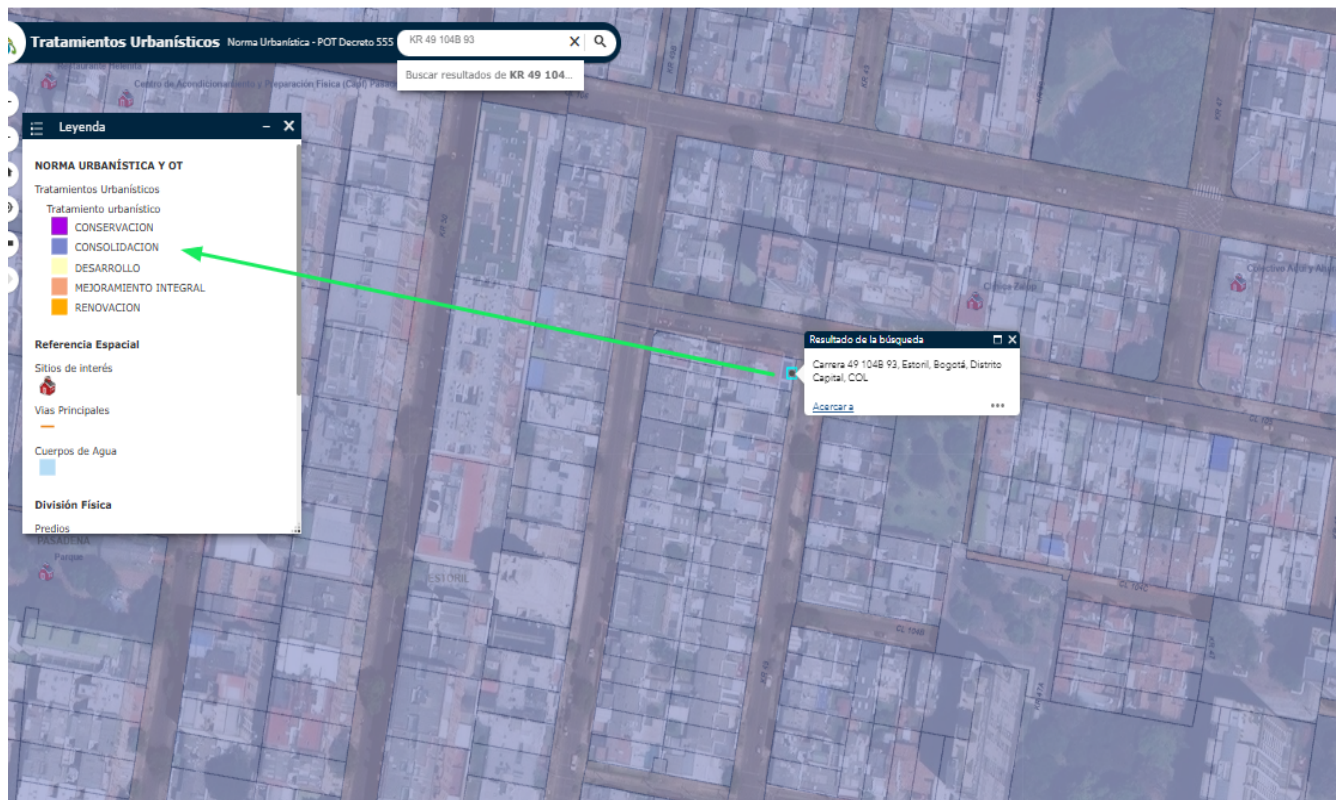
2021201041619481584

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0126HBXS	2. Matricula Inmobiliaria 050N00225612	3. Cédula Catastral SB 103 T33 15	4. Estrato 5
5. Dirección del Predio KR 49 104B 93			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 306.70	7. Área construida en metros 477.99	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social GERMAN SATURNINO SORIANO VELASQUEZ		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19462127	
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago CC 19462127			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)		AA	1,292,433,000
14. IMPUESTO A CARGO		FU	12,278,000
15. SANCIONES		VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		IA	12,278,000
17. IMPUESTO AJUSTADO			
G. SALDO A CARGO		HA	12,278,000
18. TOTAL SALDO A CARGO			
H. PAGO		VP	12,278,000
19. VALOR A PAGAR		TD	1,228,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		DA	0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%		IM	0
22. INTERESES DE MORA		TP	11,050,000
23. TOTAL A PAGAR		AV	0
24. APOORTE VOLUNTARIO		TA	11,050,000
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO			
INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 23/06/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 518652602664277	
NOMBRES Y APELLIDOS GERMAN SATURNINO SORIANO VELASQUEZ		VALOR PAGADO: 11,050,000	

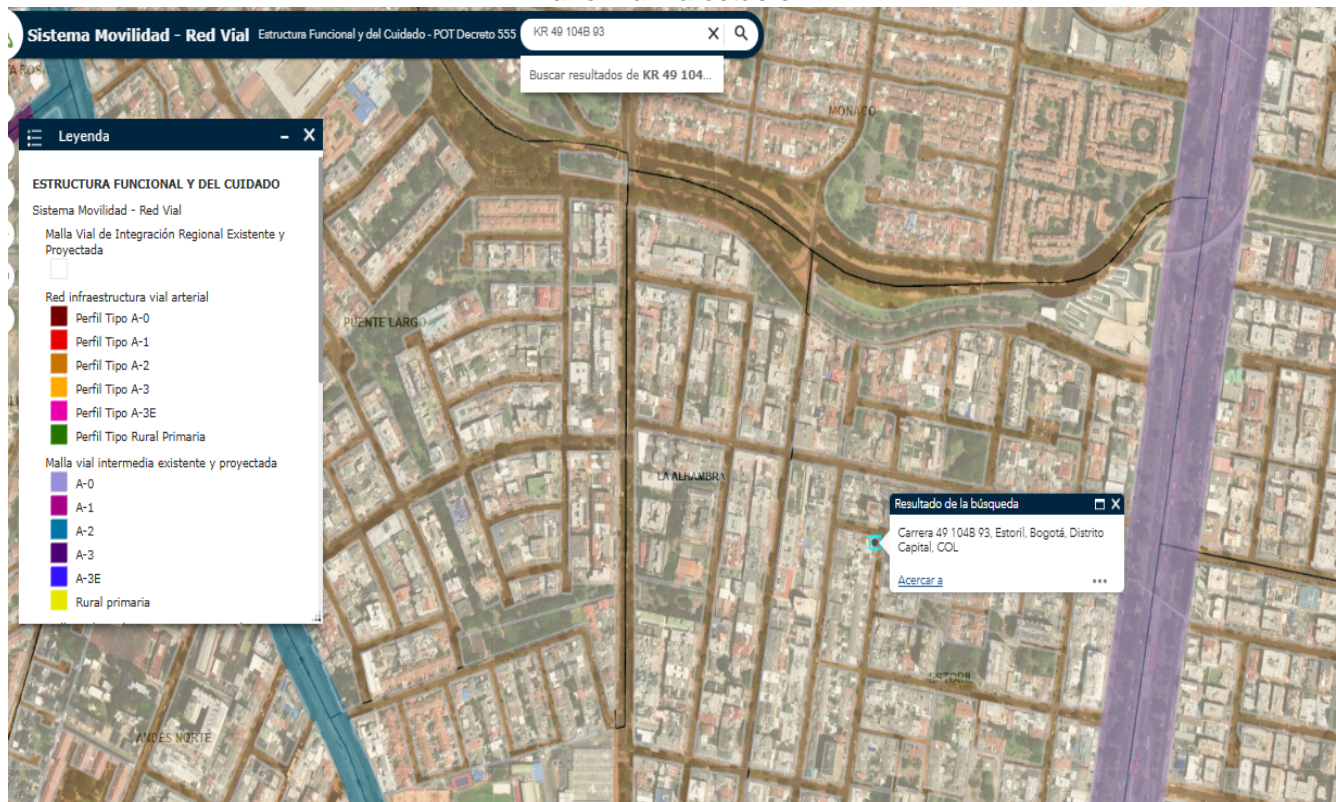
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



Plano Vial - afectacion



Aislamientos y Altura permitida**b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión aislamiento metros	minima posterior	del en
Hasta 3 pisos	3		
De 4 a 6 pisos	5		
De 7 a 9 pisos	6		
De 10 a 12 pisos	8		
De 13 a 15 pisos	10		
De 16 a 18 pisos	12		
De 19 a 22 pisos	14		
De 23 a 25 pisos	16		
De 26 a 28 pisos	18		
De 29 pisos o más	20		

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1449	EscrituraDePropiedad	09/04/2013	CUARENTA Y OCHO	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50N-225612	04/03/2025	AAA0126HBXS	SB 103 T33 15	CASA

Observación

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

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma. Tiene cupo de 3 vehículos.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

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	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paÑ±ete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1964	Edad Inmueble	61 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No aporta				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

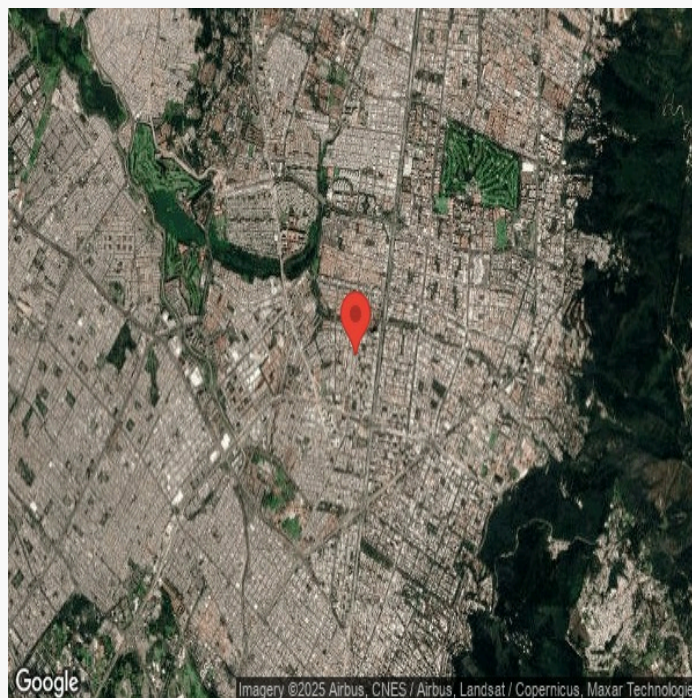
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	5	Baños privados	2	Estar	2
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 5, Baño privado: 2, Estar: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Distribución del inmueble: Se trata de una casa esquinera, de dos pisos, en el primer nivel cuenta con hall de recibo, un baño social, sala comedor, cocina y patio interior, habitación con baño privado, garaje dos vehículos cubiertos y uno descubierto en antejardín, en la parte posterior, se encuentra dos locales comerciales que están arrendados. En el piso 2 encontramos hall de recibo, baño social, 4 habitaciones, de las cuales 2 cuentan con baño privado, todas con closet.</p>				

	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	<p>Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p> <p>Pisos en cerámica, gres y retal de mármol, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.</p>							

Dirección:

KR 49 104B 93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACION SANTA MARGARITA | ESTORIL-SUBA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.693720376760038
GEOGRAFICAS : 4° 41' 37.3914''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.05976716502603
GEOGRAFICAS : 74° 3' 35.1606''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ESTORIL- PASADENA	\$1,500,000,000	0.93	\$1,395,000,000	316 576 0532	248	380	\$1,280,000	\$486,400,000
2	PASADENA ESQUINERA	\$1,450,000,000	0.93	\$1,348,500,000	321 2000089	305	319	\$1,000,000	\$319,000,000
3	ESTORIL- PASADENA	\$1,500,000,000	0.93	\$1,395,000,000	(601) 2005323	300	250	\$1,200,000	\$300,000,000
4	ESTORIL- PASADENA	\$1,280,000,000	0.93	\$1,190,400,000	485 3000	260.29	269.29	\$1,000,000	\$269,290,000
5	ESTORIL- PASADENA	\$2,000,000,000	0.93	\$1,860,000,000	6016337700	316.60	360	\$1,700,000	\$612,000,000
Del inmueble						310.50	411.855		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$908,600,000	\$3,663,710	1.0	1.0	1.00	\$3,663,710
2	\$1,029,500,000	\$3,375,410	1.0	1.0	1.00	\$3,375,410
3	\$1,095,000,000	\$3,650,000	1.0	1.0	1.00	\$3,650,000
4	\$921,110,000	\$3,538,784	1.0	1.0	1.00	\$3,538,784
5	\$1,248,000,000	\$3,941,883	1.0	1.0	1.00	\$3,941,883
					PROMEDIO	\$3,633,957.14
					DESV. STANDAR	\$207,283.21
					COEF. VARIACION	5.70%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,633,957.00	AREA	310.50	TOTAL	\$1,128,343,648.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,289,860.00	AREA	411.855	TOTAL	\$531,235,290.30
VALOR TOTAL	\$1,659,578,938.80					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-estoril-bogota-3311674 2.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-los-andes-bogota-408522 3.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-estoril-bogota-3200653 4.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-estoril-bogota- 5.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-estoril-bogota-3016291					

PISO 1- 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	467.18
Area construida vendible	411.855
Valor M2 construido	\$2,600,000
Valor reposición M2	\$1,070,823,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,600,000
Fuente	TIPOLOGIAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,600,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	61
Edad en % de vida útil	61 %
Fito y corvin %	50.39 %
Valor reposición depreciado	\$1,289,860
Valor adoptado depreciado	\$1,289,860
Valor total	\$531,235,290

Observaciones: SE ADOPTA UN VALOR INTERMEDIO ENTRE TIPO 3 Y TIPO 4, por el estrato que es 5, tipología constructiva, y acabados.



INTERMEDIO T03

Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 150 m2, con acabados típicos del tipo, de dos 02 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en bloque, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y dos (2) cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO \$1.860.620	COSTO DIRECTO \$1.898.679	COSTO DIRECTO \$1.909.434	COSTO DIRECTO \$1.860.829
COSTO TOTAL \$2.140.000	COSTO TOTAL \$2.183.000	COSTO TOTAL \$2.196.000	COSTO TOTAL \$2.140.000

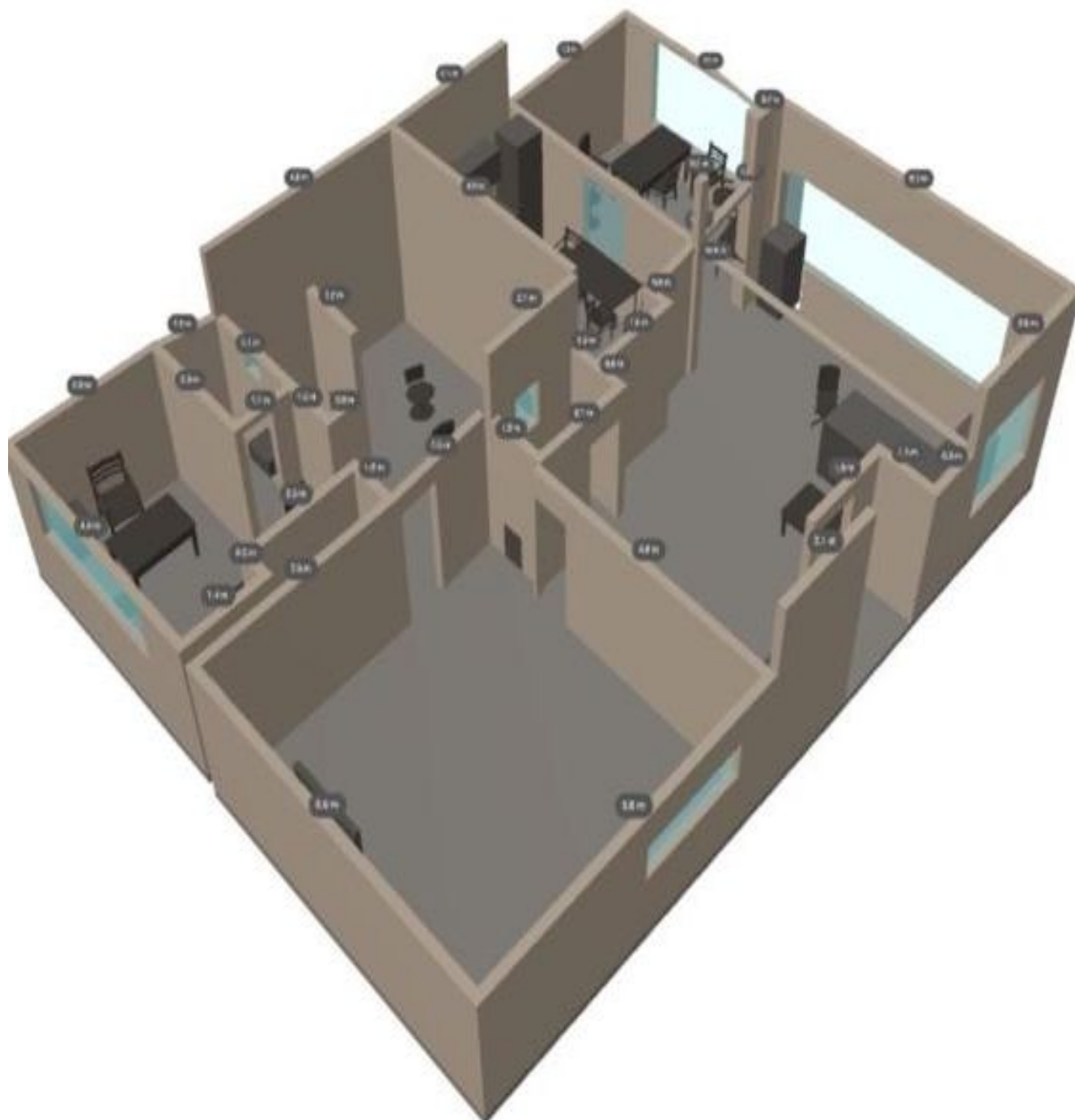


INTERMEDIO T04

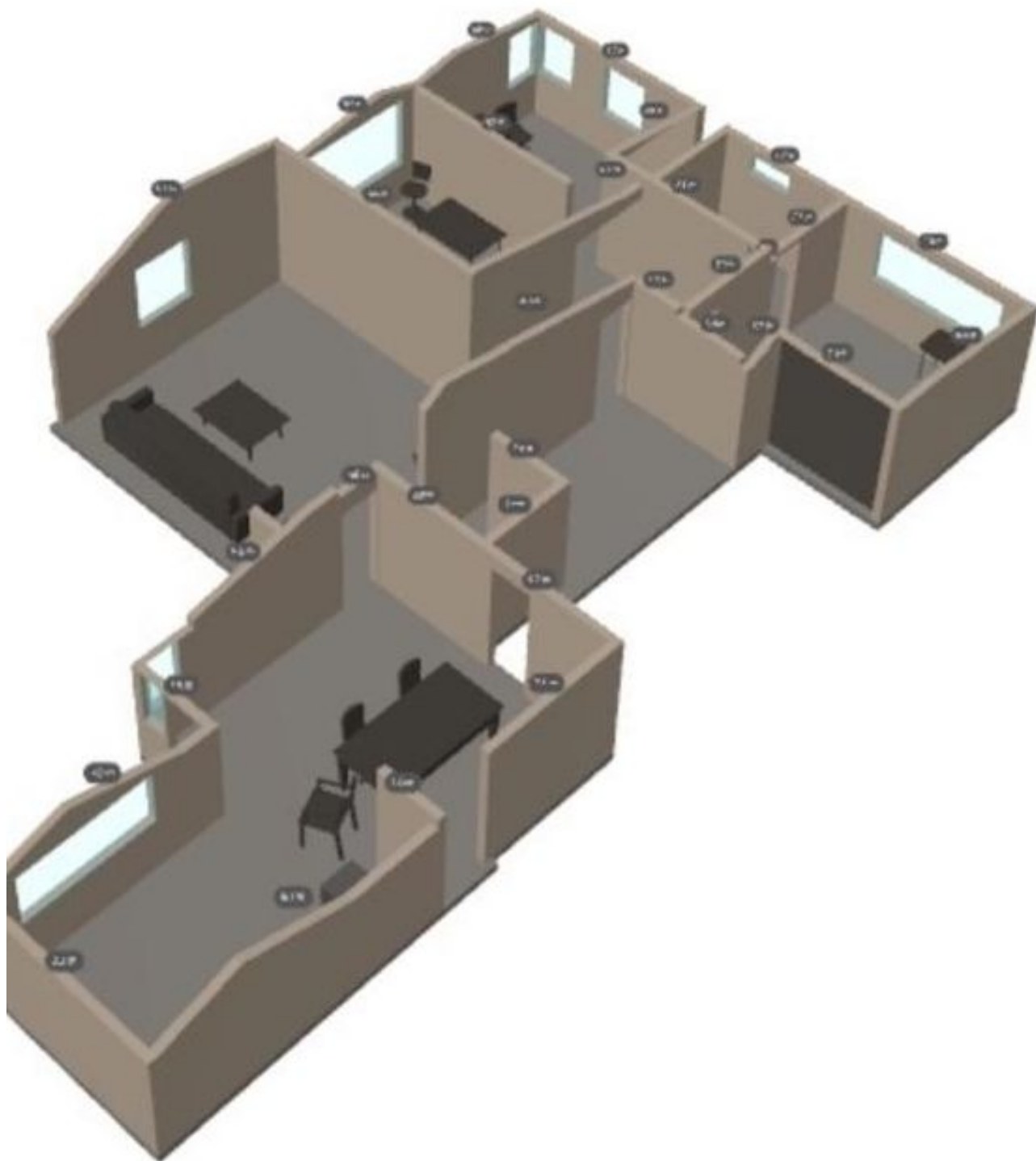
Vivienda en Tipo 04, con un Área construida promedio hasta 250 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 05 habitación(es), cuenta con 4 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO \$2.801.075	COSTO DIRECTO \$2.852.080	COSTO DIRECTO \$2.863.584	COSTO DIRECTO \$2.795.012
COSTO TOTAL \$3.221.000	COSTO TOTAL \$3.280.000	COSTO TOTAL \$3.293.000	COSTO TOTAL \$3.214.000

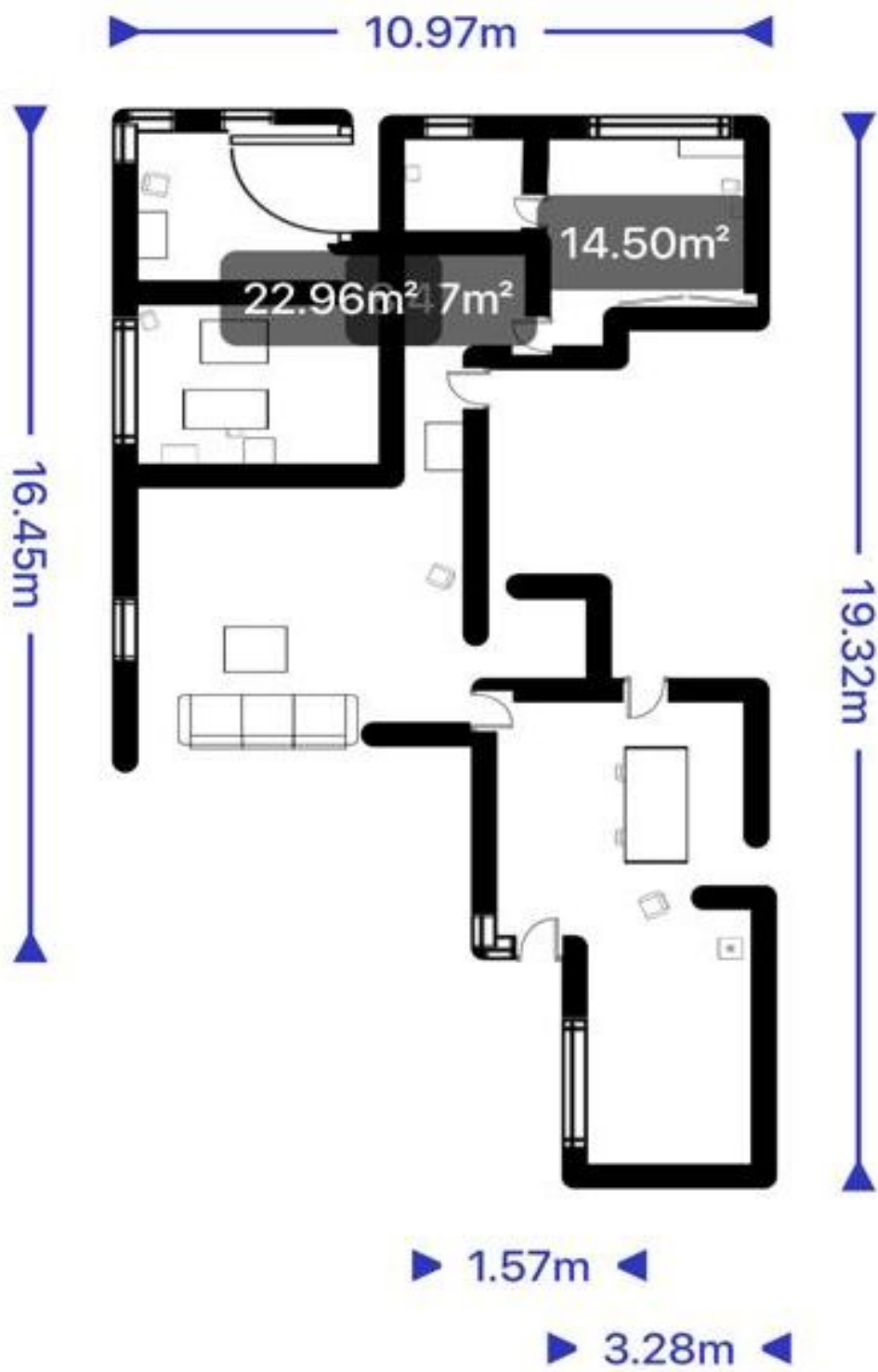
Plano



Plano



Plano



Plano

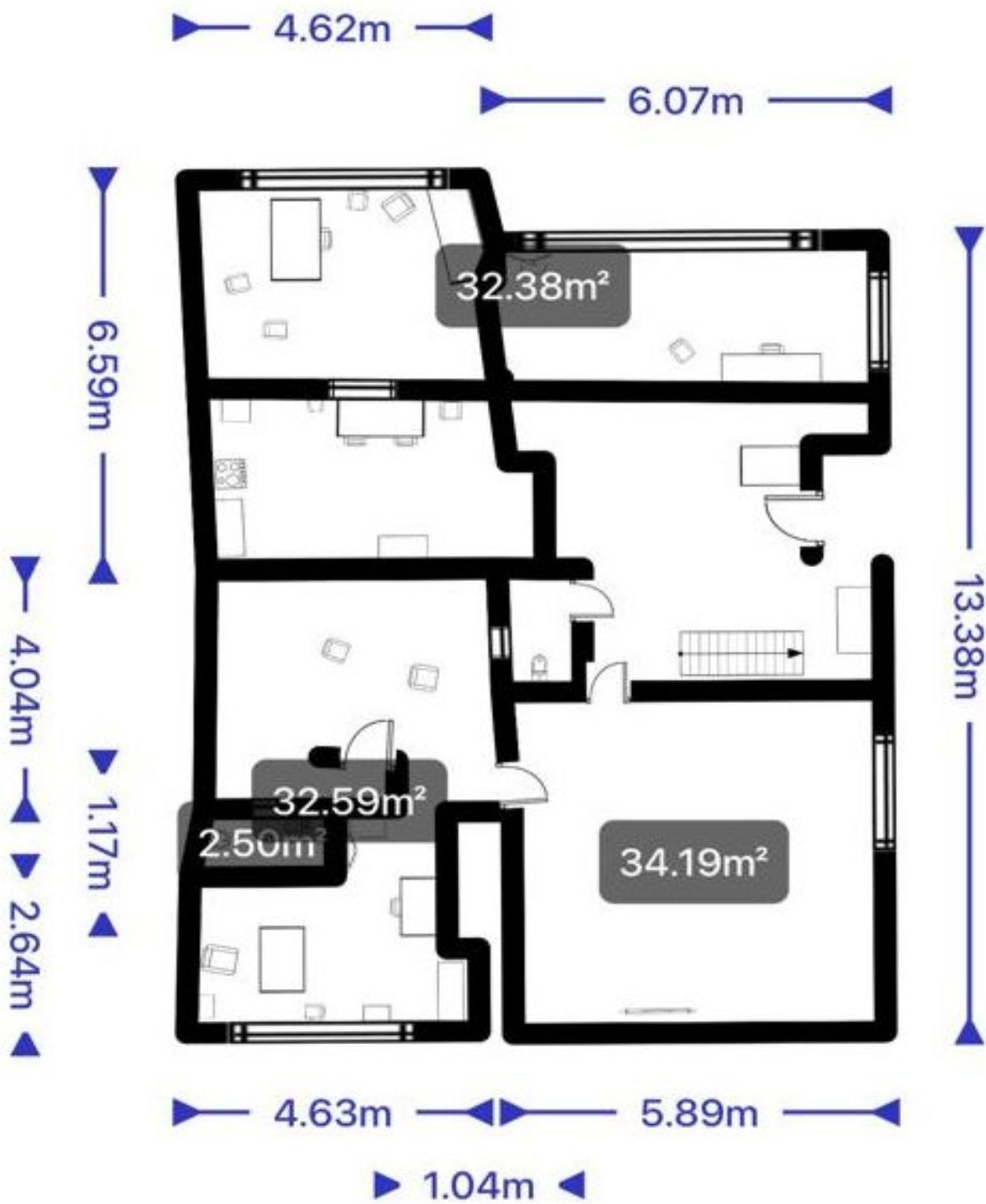


Foto Selfie

compartir de
WhatsApp

App de WhatsApp para Android y iOS. Envíale esta foto a tu contacto favorito o al grupo de WhatsApp que quieras. También puedes usarla para compartir esta foto en tu perfil de WhatsApp.

SECCION	UB	VALOR	SECCION	UB	VALOR	SECCION	UB	VALOR	SECCION	UB	VALOR
SECCION 01	UB	1.860.620	SECCION 02	UB	1.860.620	SECCION 03	UB	1.860.620	SECCION 04	UB	1.860.620
SECCION 05	UB	1.860.620	SECCION 06	UB	1.860.620	SECCION 07	UB	1.860.620	SECCION 08	UB	1.860.620
SECCION 09	UB	1.860.620	SECCION 10	UB	1.860.620	SECCION 11	UB	1.860.620	SECCION 12	UB	1.860.620
SECCION 13	UB	1.860.620	SECCION 14	UB	1.860.620	SECCION 15	UB	1.860.620	SECCION 16	UB	1.860.620
SECCION 17	UB	1.860.620	SECCION 18	UB	1.860.620	SECCION 19	UB	1.860.620	SECCION 20	UB	1.860.620
SECCION 21	UB	1.860.620	SECCION 22	UB	1.860.620	SECCION 23	UB	1.860.620	SECCION 24	UB	1.860.620
SECCION 25	UB	1.860.620	SECCION 26	UB	1.860.620	SECCION 27	UB	1.860.620	SECCION 28	UB	1.860.620
SECCION 29	UB	1.860.620	SECCION 30	UB	1.860.620	SECCION 31	UB	1.860.620	SECCION 32	UB	1.860.620
SECCION 33	UB	1.860.620	SECCION 34	UB	1.860.620	SECCION 35	UB	1.860.620	SECCION 36	UB	1.860.620
SECCION 37	UB	1.860.620	SECCION 38	UB	1.860.620	SECCION 39	UB	1.860.620	SECCION 40	UB	1.860.620
SECCION 41	UB	1.860.620	SECCION 42	UB	1.860.620	SECCION 43	UB	1.860.620	SECCION 44	UB	1.860.620
SECCION 45	UB	1.860.620	SECCION 46	UB	1.860.620	SECCION 47	UB	1.860.620	SECCION 48	UB	1.860.620
SECCION 49	UB	1.860.620	SECCION 50	UB	1.860.620	SECCION 51	UB	1.860.620	SECCION 52	UB	1.860.620
SECCION 53	UB	1.860.620	SECCION 54	UB	1.860.620	SECCION 55	UB	1.860.620	SECCION 56	UB	1.860.620
SECCION 57	UB	1.860.620	SECCION 58	UB	1.860.620	SECCION 59	UB	1.860.620	SECCION 60	UB	1.860.620
SECCION 61	UB	1.860.620	SECCION 62	UB	1.860.620	SECCION 63	UB	1.860.620	SECCION 64	UB	1.860.620
SECCION 65	UB	1.860.620	SECCION 66	UB	1.860.620	SECCION 67	UB	1.860.620	SECCION 68	UB	1.860.620
SECCION 69	UB	1.860.620	SECCION 70	UB	1.860.620	SECCION 71	UB	1.860.620	SECCION 72	UB	1.860.620
SECCION 73	UB	1.860.620	SECCION 74	UB	1.860.620	SECCION 75	UB	1.860.620	SECCION 76	UB	1.860.620
SECCION 77	UB	1.860.620	SECCION 78	UB	1.860.620	SECCION 79	UB	1.860.620	SECCION 80	UB	1.860.620
SECCION 81	UB	1.860.620	SECCION 82	UB	1.860.620	SECCION 83	UB	1.860.620	SECCION 84	UB	1.860.620
SECCION 85	UB	1.860.620	SECCION 86	UB	1.860.620	SECCION 87	UB	1.860.620	SECCION 88	UB	1.860.620
SECCION 89	UB	1.860.620	SECCION 90	UB	1.860.620	SECCION 91	UB	1.860.620	SECCION 92	UB	1.860.620
SECCION 93	UB	1.860.620	SECCION 94	UB	1.860.620	SECCION 95	UB	1.860.620	SECCION 96	UB	1.860.620
SECCION 97	UB	1.860.620	SECCION 98	UB	1.860.620	SECCION 99	UB	1.860.620	SECCION 100	UB	1.860.620

Vía frente al inmueble

INTERMEDIO 103

Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 150 m², con acabados típicos del tipo, de dos (02) pisos de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en bloque, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y dos (02) cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO
\$1.860.620	\$1.898.679	\$1.909.434	\$1.860.829
COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL
\$7.140.000	\$2.183.000	\$2.196.000	\$2.140.000

INTERMEDIO 104

Vivienda en Tipo 04, con un Área construida promedio hasta 250 m², con acabados típicos del tipo, de 2 pisos de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en bloque, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 4 baño(s), y 2 cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO
\$2.801.075	\$2.852.080	\$2.863.584	\$2.795.012
COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL
\$3.221.000	\$3.280.000	\$3.293.000	\$3.214.000

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua

INTERMEDIO 103

Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 150 m², con acabados típicos del tipo, de dos (02) pisos de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en bloque, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y dos (02) cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO
\$1.860.620	\$1.898.679	\$1.909.434	\$1.860.829
COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL
\$7.140.000	\$2.183.000	\$2.196.000	\$2.140.000

INTERMEDIO 104

Vivienda en Tipo 04, con un Área construida promedio hasta 250 m², con acabados típicos del tipo, de 2 pisos de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en bloque, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 4 baño(s), y 2 cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO	ANTIOQUIA	NORTE	SUR
COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO	COSTO DIRECTO
\$2.801.075	\$2.852.080	\$2.863.584	\$2.795.012
COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL	COSTO TOTAL
\$3.221.000	\$3.280.000	\$3.293.000	\$3.214.000

Contador de Gas



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Garaje



Puerta Hab. principal



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



CLOSET TIPO



VISTA AL PRIMER PISO



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



Terraza Inmueble



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 CO_PRG_2025_1357311



PIN de Validación: b26a0a72



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación 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 avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26a0a72



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 Edificaciones de 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, campers, 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: b26a0a72



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: CO_PRG_2025_1357311 M.I.: 50N-225612

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentación, 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



PIN de Validación: b26a0a72

**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción
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. SAN TELMO

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	Autorreguladores de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Ene 2023

Página 4 de 5



PIN de Validación: b26a0a72



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 día 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 directriz a la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reposa en el RAA con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b26a0a72

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 catorce (14) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503048463109828298

Nro Matrícula: 50N-225612

Pagina 1 TURNO: 2025-126715

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 12:09:04 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: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-06-1974 RADICACIÓN: 74039337 CON: DOCUMENTO DE: 21-06-1994

CODIGO CATASTRAL: **AAA0126HBX** COD CATASTRAL ANT: SB1033315

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL EXISTENTE DISTINGUIDO CON EL # 1 DE LA MANZANA "Z" DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA CABIDA DE 310.50 METROS CUADRADOS LINDA: ORIENTE: EN 11.50 METROS CON LA TRANSVERSAL 33 QUE ES SU FRENTE. NORTE: EN 27.00 METROS CON LA CALLE 105. OCCIDENTE: EN 11.50 METROS CON EL LOTE # 17 DE LA MISMA MANZANA SUR: EN 27.00 METROS CON EL LOTE # 2 DE LA MISMA MANZANA.-----

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 49 104B 93 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 33 104A-93 LOTE 1 MANZANA Z URBANIZACION SANTA MARGARITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-08-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4459 del 03-07-1964 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: CUREA AYA & URIBE HOLGUIN LTDA

A: ORDO/EZ LOPEZ ROSA CECILIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7498 del 14-11-1970 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: ORDO/EZ LOPEZ ROSA CECILIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503048463109828298

Nro Matrícula: 50N-225612

Pagina 2 TURNO: 2025-126715

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 12:09:04 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: DURAN DE GOMEZ LUISA

CC# 20286469 X

A: VALENZUELA VDA. DE GOMEZ MARGARITA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-05-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1934 del 22-04-1971 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: DURAN DE GOMEZ LUISA

CC# 20286469 X

DE: VALENZUELA VDA. DE GOMEZ MARGARITA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-05-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1934 del 22-04-1971 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 15 A/OS

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

DE: DURAN DE GOMEZ LUISA

CC# 20286469 X

DE: VALENZUELA VDA. DE GOMEZ MARGARITA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-06-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2218 del 07-05-1974 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: DURAN DE GOMEZ LUISA

CC# 20286469

DE: VALENZUELA VDA. DE GOMEZ MARGARITA

A: CHEGWIN DE SANDOVAL LIGIA

CC# 21077748 X

A: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-11-1974 Radicación: 74084709

Doc: ESCRITURA 6567 del 31-10-1974 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$240,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CHEGWIN DE SANDOVAL LIGIA

CC# 21077748 X

DE: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSE

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-1974 Radicación: 74084709



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503048463109828298

Nro Matrícula: 50N-225612

Pagina 3 TURNO: 2025-126715

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 12:09:04 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

Doc: ESCRITURA 6567 del 31-10-1974 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 8 A/OS SEGUN ESCRITURA 1934 DEL 22 DE ABRIL DE 1.971.

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

DE: CHEGWIN DE SANDOVAL LIGIA

CC# 21077748 X

DE: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSE

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-12-1986 Radicación: 168306

Doc: ESCRITURA 5604 del 05-12-1986 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y CANCELACION ADMINISTRACION.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: DURAN DE GOMEZ LUISA

CC# 20286469

A: VALENZUELA VDA DE GOMEZ MARGARITA

CC# 20500517

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-12-1986 Radicación: 168307

Doc: ESCRITURA 5605 del 05-12-1986 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$240,000

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CHEGWIN DE SANDOVAL LIGIA

CC# 21077748 X

A: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSE

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-06-1987 Radicación: 8785540

Doc: ESCRITURA 1146 del 22-05-1987 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CHEGWIN DE SANDOVAL LIGIA

CC# 21077748 X

DE: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSSE

CC# 55986 X

A: ABADIA ACERO GUILLERMO

CC# 17019936

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-02-1990 Radicación: 5381

Doc: ESCRITURA 3950 del 24-11-1989 NO ARIA. 20A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 2503048463109828298

Nro Matrícula: 50N-225612

Pagina 4 TURNO: 2025-126715

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 12:09:04 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: ABADIA ACERO GUILLERMO

A: CHEGWIN DE SANDOVAL LIGIA

CC# 21077748 X

A: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSE

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-08-1990 Radicación: 1990-34002

Doc: ESCRITURA 1797 del 03-04-1990 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CHEGWING DE SANDOVAL LIGIA

DE: SANDOVAL DAVILA FRANCISCO JOSE

A: ARIAS ROMERO EDUARDO

CC# 240978 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-10-1998 Radicación: 1998-67698

Doc: ESCRITURA 3337 del 09-09-1998 NOTARIA 40 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO.

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

DE: ARIAS ROMERO EDUARDO

CC# 240978

A: PORRAS DE ARIAS FELISA

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-10-2004 Radicación: 2004-79112

Doc: ESCRITURA 1909 del 20-08-2004 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PORRAS DE ARIAS FELISA

CC# 20322050

A: EMPRESA AUTOMOTRIZ DE SERVICIOS E INVERSIONES EUROPINTAR LTDA. "EUROPINTAR LTDA." NIT# 8300766648 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-03-2005 Radicación: 2005-17244

Doc: ESCRITURA 0374 del 18-02-2005 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$268,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: EMPRESA AUTOMOTRIZ DE SERVICIOS E INVERSIONES EUROPINTAR LTDA. "EUROPINTAR LTDA."

NIT# 8300766648

A: SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.

NIT# 8301387897 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-09-2005 Radicación: 2005-66398

Doc: ESCRITURA 2192 del 19-08-2005 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

Certificado generado con el Pin No: 2503048463109828298

Nro Matrícula: 50N-225612

Pagina 5 TURNO: 2025-126715

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 12:09:04 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

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: SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.

NIT# 8301387897 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-03-2013 Radicación: 2013-17324

Doc: ESCRITURA 936 del 06-03-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.

NIT# 8301387897 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-63178

Doc: ESCRITURA 1449 del 09-04-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$600,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.

NIT# 8301387897

A: SORIANO VELASQUEZ GERMAN SATURNINO

CC# 19462127 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-OI252 Fecha: 18-09-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-15582 Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 15 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-2464 Fecha: 01-04-2005

X DE PROPIETARIO CORREGIDA VLAЕ. ART. 35 .DL1.250/70

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2503048463109828298

Nro Matrícula: 50N-225612

Pagina 6 TURNO: 2025-126715

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 12:09:04 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-126715

FECHA: 04-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



República de Colombia

1



Aa004149961

ESCRITURA PÚBLICA No. 1.449 - - -
MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (1.449).

FECHA DE OTORGAMIENTO: NUEVE (09) DE ABRIL DE DOS MIL TRECE -
(2.013).

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y OCHO (48) DEL CIRCULO BOGOTÁ D.C.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN

0125 - COMPRAVENTA

VALOR DEL ACTO

\$600.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

SOCIEDAD VENDEDORA:

SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.

NIT. 830.138.789-7

COMPRADOR:

GERMÁN SATURNINO SORIANO VELÁSQUEZ

C.C. 19.462.127

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI (---) NO (X)

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante mí, MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ - - -
NOTARIO(A) CUARENTA Y OCHO (48) - - - de
este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta ESCRITURA PÚBLICA con las siguientes ESPECIFICACIONES: - - -

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN DE LOS COMPARECIENTES ANTE EL NOTARIO.

COMPARECIERON: **JOSÉ VICENTE RAMÍREZ CARO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 4.066.075 expedida en Buenavista, quien obra en su calidad de Gerente y por tanto representante legal de la sociedad **SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.**, identificada con NIT. 830.138.789-7, legalmente constituida mediante escritura pública número Trescientos noventa y dos (392) de fecha quince (15) de marzo de dos mil cuatro (2.004), otorgada en la Notaria sesenta y dos (62) del Circulo de Bogotá D.C., inscrita el trece (13) de Abril de dos mil cuatro (2.004) bajo

el número 00929074 del Libro IX, el cual se adjunta para su protocolización, y que en adelante se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por una parte, y por la otra **GERMÁN SATURNINO SORIANO VELÁSQUEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.462.127 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y que en este acto se denominará **EL COMPRADOR**, y manifestaron: -----

PRIMERO: Que mediante el presente público instrumento **LA SOCIEDAD VENDEDORA** transfiere a título de VENTA real y efectiva en favor de **EL COMPRADOR**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: -----

Lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida, de dos (2) plantas, que hace parte de la Manzana "Z", de la Urbanización "SANTA MARGARITA", ubicado en la Carrera Cuarenta y nueve (49) número ciento cuatro B – noventa y tres (104B-93), de la ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, el lote cuenta con una cabida o extensión superficial aproximada de trescientos diez metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (310.50 M²), y cuyos linderos tomados textualmente del título de adquisición son los siguientes: -----

ORIENTE: En longitud de aproximada de once metros cincuenta centímetros (11.50 mts), con la transversal treinta y tres (TV. 33) de Bogotá y corresponde a uno de sus frentes. -----

NORTE U OTRO FRENTE: En longitud aproximada de veintisiete metros (27.00 mts), con la calle ciento cinco (105) de esta misma ciudad. -----

OCCIDENTE: En longitud aproximada de once metros cincuenta centímetros (11.50 mts), con el lote número diecisiete (17) de la misma manzana. -----

SUR: En longitud aproximada de veintisiete metros (27.00 mts), con el lote dos (2) de la misma manzana "Z" de la urbanización "Santa Margarita". -----

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50N-225612** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, y la cédula catastral número **SB 103 T33 15**. -----

PARÁGRAFO: No obstante los linderos y cabida señalados, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar



Aa004149960

entre la cabida real y la que aquí se declarará, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

SEGUNDO: TRADICIÓN. LA SOCIEDAD VENDEDORA, adquirió el(los) inmueble(s) mencionado(s), por compra hecha a La **EMPRESA AUTOMOTRIZ DE SERVICIO E INVERSIONES EUROPINTAR LTDA., "EUROPINTAR LTDA.,"** mediante Escritura Pública número trescientos setenta y cuatro (0374) de fecha dieciocho (18) de Febrero de dos mil cinco (2.005), otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte. -----

TERCERO: SANEAMIENTO.- LA SOCIEDAD VENDEDORA garantiza(n) que el(los) inmueble(s) que transfiere(n) por el presente instrumento, es(son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha(n) enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, además declara(n) que está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes tales como censos, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias, no forma parte de patrimonio de familia, ni su dominio se encuentra afectado por arrendamiento constituido por escritura pública, Afectación a Vivienda Familiar, desmembraciones y limitaciones de dominio en general, pero que en todo caso **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, se obliga(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley: -----

CUARTO: PRECIO.- Que el precio de esta venta es la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000.00)**, que a la fecha **EL COMPRADOR** ha(n) cancelado a **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, quien(es) la declara(n) recibida y a su entera satisfacción. _____

QUINTO: ENTREGA.- Que en la fecha se hace la entrega real y material del(los) inmueble(s), junto con todas las mejoras, costumbres, usos, anexidades, servidumbres y dependencias que legal y naturalmente le correspondan sin ninguna limitación ni reserva, además se entrega libre de impuestos, tasas o valorizaciones y contribuciones y en general, libre de todo gravamen y limitación causados hasta la fecha, y a Paz y Salvo por todo concepto con la Tesorería Distrital y con las Empresas de Servicios Públicos, y además libre de toda clase de ocupantes. (-----)

SEXTO: GASTOS.- Los derechos notariales que se deriven por el otorgamiento de

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



22/02/2013 18085C9C4C70A0U



Ca016463955

22/02/2013 10085C9CY4CYQaUY

Notaria Cuarenta y Ocho de Bogotá D.C.
CONSUELO OTTELO AMAYA
Secretaria Delegada

100

esta escritura pública serán sufragados por partes iguales entre las contratantes, los costos derivados por la inscripción del presente acto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en Beneficencia serán de cuenta exclusiva de **EL COMPRADOR**, y los de Retención en la Fuente serán por cuenta exclusiva de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**. -----

ACEPTACIÓN: Presente el señor **GERMÁN SATURNINO SORIANO VELÁSQUEZ**, de las condiciones civiles e identificación ya anotadas, y en su condición de **COMPRADOR**, declara(n): -----

a. Que acepta(n) en todas y cada una de sus partes la presente escritura y en especial la venta que ella contiene. -----

b. Que ha(n) recibido real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto del presente instrumento, en el estado en que se encuentra y a su entera satisfacción. -----

c. Que asume(n) desde la fecha los gastos de impuestos, tasas, valorizaciones y demás contribuciones que llegaren a afectar el(los) inmueble(s) que adquiere(n). ---

----- **(HASTA AQUÍ LA MINUTA)** -----

NOTA: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

DECLARACIÓN SOBRE EL NO GRAVAMEN O PARTICIPACIÓN DE PLUSVALIA -SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE NEGOCIO JURÍDICO. --

----- **Artículos 73 y siguientes de la ley 388 de 1997** -----

El (los) Compareciente (s) Vendedor (es) o Transferente (s) manifiesta (n) que el (los) predio (s) que transfiere (n) **NO SE ENCUENTRA (N) AFECTADO (S)** con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997. -----

El (los) Compareciente (s) Comprador (es) o Adquirente (s) manifiesta (n) que conoce (n) la situación legal y real de el (los) predio (s) que adquiere (n), razón por la cual responderá (n) por cualquier obligación que por concepto de



PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA pueda afectar al (los) predio (s) objeto del presente contrato, constituyéndose (n) en deudor (es) solidario (s) con el (los) Vendedor (es) o Transferente (s), frente a la Entidad acreedora, e insiste (n) en el otorgamiento de la presente Escritura Pública. -----

----- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: -----

----- (Ley 258 de 1.996 - Modificada por la Ley 854 de 2.003): -----

El Notario, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) del año 1.996, y reformada por la Ley Ochocientos Cincuenta y Cuatro (854) del año 2.003, manifiesta que **NO** es procedente la indagación por parte de la VENDEDORA por ser una **persona jurídica**. -----

Igualmente, en cumplimiento de la misma Ley indagó a **EL COMPRADOR**, sobre su estado civil y sobre la Afectación a Vivienda Familiar, quien manifestó BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: -----

a) Que es de estado civil: Casado, con sociedad conyugal vigente, con la señora **MIRYAM LUCIA SALAZAR MUÑOZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.669.885 expedida en Bogotá D.C. -----

b) Que **SI** posee otro inmueble sometido a la Afectación a Vivienda Familiar, ubicado en la Calle 113 No. 55-73 Apartamento 401, de la ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca. -----

c) Que el inmueble que adquiere por medio del presente contrato **NO QUEDA** sometido a la Afectación a Vivienda Familiar, por no reunir los requisitos exigidos por la ley. -----

ADVERTENCIA: El Notario advirtió a los otorgantes del presente título, que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Afectación a Vivienda Familiar. -----

----- COMPROBANTES FISCALES: -----

El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Sé PROTOCOLIZA el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias: -----

DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2.013. -----



Handwritten signature

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá D.C.
CONSUELO OTTEO AMAYA
Secretaría Delegada

Crédencia SA
Nº. 800000000

AUTOADHESIVO No. 07173710075930. -----

CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE UBICADO EN: BOGOTÁ D.C. -----

CON NOMBRE O NOMENCLATURA: KR 49 104B 93. -----

REGISTRO CATASTRAL No.: SB 103 T33 15. -----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 050N-225612. -----

AUTOAVALÚO: \$568.784.000.00. -----

FORMULARIO No. 2013201011644036162. -----

----- **CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN:** -----

1.- DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN – SUBDIRECCIÓN
TÉCNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE. --

----- PIN DE SEGURIDAD: rSvAABFHHVXUD1

----- **CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.** -----

Dirección del Predio: KR 49 104B 93. -----

Matricula Inmobiliaria: 050N-225612. -----

Cédula Catastral: SB 103 T33 15. -----

CHIP: AAA0126HBXS. -----

Fecha de expedición: 08-04-2013. -----

Fecha de Vencimiento: 08-05-2013. -----

**NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE
CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.** -----

NOTA: Se protocoliza(n) el(os) estado(s) de cuenta por concepto predial generado
por la ventanilla única de registro - VUR. -----

Matricula(s) Inmobiliaria(s) Número(s): 225612. -----

Chip(s) Catastral(es): AAA0126HBXS. -----

Cédula(s) Catastral(es): SB 103 T33;15. -----

No(s). Consulta: 2013- 246414. -----

Fecha(s): 09 -04- 2013 9:05 AM. -----

**CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR LOS INTERVINIENTES U
OTORGANTES Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO:** Se



República de Colombia



740 1449

advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la notaria no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por los que intervinieron en la inicial y sufragada por ellos mismos (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre la obligación de registrar la presente Escritura Pública, dentro del término legal. El cual es de dos (2) meses para las ventas, vencido dicho término tendrá una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia), y de noventa (90) días hábiles, para las Escrituras de Hipotecas y Patrimonio de Familia Inembargable, vencidos los cuales NO SERÁN INSCRITAS en el competente Registro.

ADVERTENCIA SOBRE ESTUDIO DE TÍTULOS: SE ADVIERTE A LOS USUARIOS QUE LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS.

EL (LA) (LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia de este contrato y conocer personalmente a la(s) persona(s) con quien(es) contrata.

IDENTIFICACIÓN DEL(LA LOS LAS) COMPARECIENTE(S): El (la los las) compareciente (s) fue (ron) identificado (a)(s) con el (los) documento (s) que en esta Escritura se cita (n).

PAPEL SELLADO NOTARIAL: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números: - - -
- Aa004149961 - Aa004149960 - Aa004149959 - Aa004149958 - -

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

Notaria Cuarenta y Ocho de Bogotá D.C.
CONSEJO OTORARIO AMAYA

Escritura No. 800000000

- Aa004149957.	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

RECAUDOS

DERECHOS NOTARIALES (Tarifa Decreto 0188 de fecha 12 de Febrero de 2.013)

- \$ 1.815.401.00	-	-	-
TOTAL GASTOS DE ESCRITURACIÓN \$ 64.500.00	-	-	-
IVA. \$ 300.784.00	-	RETE-FUENTE. \$ = 0	-
SUPERINT. \$ 16.500.00	-	CTA.ESP.NOT. \$ 16.500.00	-
TOTAL \$ 2.213.685.00	-	-	-

JOSE VICENTE RAMIREZ CARO

C.C. No. 4.066.075

Dirección: C/ 65 # 27A17

Teléfono No. 2315091 E-mail 310 565 5371

SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA.

NIT. 830.138.789-7

GERMÁN SATURNINO SORIANO VELÁSQUEZ

C.C. No. 19462127 Bta

Dirección: K 16 # 3279

Teléfono No. 2871607

E-mail famissusosa@gmail.com

Ocupación: transportador

Estado civil: casado

AÑO GRAVABLE
2013

Formulario para declaración Sugerida del
Impuesto Predial Unificado

2013201011644036162 201

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0126HBXS 2. MATRICULA INMOBILIARIA 050N225612 3. CEDULA CATASTRAL SB 103 T33 15

4. DIRECCION KR 49 104B 93

B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO

5. TERRENO (m2) 306.70 6. CONSTRUCCIÓN (m2) 435.40 7. TARIFA 9.5 8. AJUSTE 564,000.00 9. EXENCION .00

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL SERVILUJOS RAM DEL NORTE LTDA 11. IDENTIFICACIÓN NIT 830138789

12. DIRECCION DE NOTIFICACION CL 65 NO. 27A-17 13. CÓDIGO DE MUNICIPIO 11001

E. LIQUIDACIÓN PRIVADA FECHAS LIMITES DE PAGO HASTA 19/ABR/2013 HASTA 21/JUN/2013

14. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	568,784,000	568,784,000
15. IMPUESTO A CARGO	FU	4,839,000	4,839,000
16. AJUSTES	VS	0	0

F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS

17. AJUSTE POR EQUITAD TRIBUTARIA AT 0 0

18. IMPUESTO AJUSTADO IA 4,839,000 4,839,000

G. SALDO A CARGO

19. TOTAL SALDO A CARGO HA 4,839,000 4,839,000

H. PAGO

20. VALOR A PAGAR VP 4,839,000 4,839,000

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD 484,000 0

22. INTERES DE MORA IM 0 0

23. TOTAL A PAGAR TP 4,355,000 4,839,000

I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de Bogotá SI ☐ NO ☒ Mi aporte debe destinarse al proyecto No. ☐

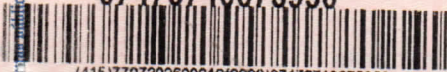
24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18) AV 484,000 484,000

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24) TA 4,839,000 5,323,000

Bancolombia

Bogotá D.C. - Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá - DIB

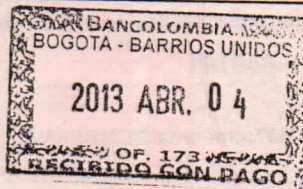
07173710075930



(415)7707202600019(8020)07173710075930

OPTIMEX 444

SELLO O TIMBRE



CONTRIBUYENTE

República de Colombia



Ca016464449



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

PIN DE SEGURIDAD:

rSvAABFHVXUD1

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: KR 49 104B 93

Matrícula Inmobiliaria: 050N225612

Cédula Catastral: SB 103 T33 15

CHIP: AAA0126HBXS

Fecha de expedición: 08-04-2013

Fecha de Vencimiento: 08-05-2013

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES <<<ACUERDO 180 FASE 2 CANCELADO<<< A LA
FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION<<AC 451/10 CANCELADO**

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribucion de valorización o pavimentos, no implica que la obligacion de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 549791

DOMIDUA1937:cmbernal2/CMBERNAL2

PLSANCHE1

ABR-08-13 17:22:56

ADRA



Bogotá D.C. www.idu.gov.co
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso



BOGOTÁ
HUMANANA



CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

Número de Matrícula Inmobiliaria: 225612

Referencia Catastral: AAA0126HBXS

Cédula Catastral: SB 103 T33 15

No. Consulta: 2013-246414

Fecha: 09-04-2013 9:05 AM

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2013		X	OMISO		X
2012	X		\$0		X
2011	X		\$0		X
2010	X		\$0		X
2009	X		\$0		X
2008	X		\$0		X
2007	X		\$0		X
2006	X		\$0		X
2005	X		\$0		X
2004	X		\$0		X
2003	X		\$0		X
2002	X		\$0		X
2001	X		\$0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tienen la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

Válido para insertar en el protocolo Notarial

www.vur.gov.co

DIEGO LEONARDO PEREZ GONZÁLEZ

NOTARIA 48

BOGOTÁ D. C.

200.119.6.222



Ca016464448

NOTARIA 48 DE BOGOTA

ESPACIO

EN

BLANCO