



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CARRERA 27 6-02 APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO GARAJE 416 DEPOSITO 356		
Barrio	LAS VILLAS		
Ciudad	Zipaquirá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	DURAN BUSTOS JOHN JAIRO TRUJILLO LUISA LILIANA		

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):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CARLOS ANDRES CADENA SILVA

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 **DURAN BUSTOS JOHN JAIRO | TRUJILLO LUISA LILIANA** ubicado en la CARRERA 27 6-02 APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO | GARAJE 416 | DEPOSITO 356 LAS VILLAS, 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 \$269,834,641 pesos m/cte (Doscientos sesenta y nueve millones ochocientos treinta y cuatro mil seiscientos cuarenta y uno).

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 Privada	APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2	60.81	M2	\$3,944,000.00	88.88%	\$239,834,640.00
Area Privada	GARAJE 416	10.35	M2	\$2,415,459.00	9.26%	\$25,000,000.65
Area Privada	DEPOSITO 356	1.03	M2	\$4,854,369.00	1.85%	\$5,000,000.07
TOTALES					100%	\$269,834,641

Valor en letras
Doscientos sesenta y nueve millones ochocientos treinta y cuatro mil seiscientos cuarenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
RAANro: AVAL-1024479541 C.C: 1024479541
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-13 20:45:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,437,340	Valor del avalúo en UVR	750,087.82
Proporcional	0	269,834,641	Valor asegurable	269,834,641
% 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. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 09 ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRÁ

Observación

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 09 ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRÁ
Entorno: Conjunto residencial ubicado en el barrio las Villas, sector cerca al ingreso al municipio con acceso a vías principales como Variante La Paz, Calle 4.
Propiedad horizontal: Escritura: 186 , Fecha escritura: 16/02/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: ZIPAQUIRA, Administración: 270000, Total unidades: 288, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 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.

Código	LRCAJA-8054550	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	CARLOS ANDRES CADENA SILVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8054550	Teléfono	3103336336
Email	psicoandres81@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DURAN BUSTOS JOHN JAIRO TRUJILLO LUISA LILIANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1077033003 52842377	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 27 6-02 APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO GARAJE 416 DEPOSITO 356				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL VERDE ALTO				
Ciudad	Zipaquirá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LAS VILLAS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Por la calle tomar cra 27 hasta calle 6</p> <p>Distribución del inmueble: Apartamento en 8vo piso, con 3 alcobas, 1 baño social, 1 baño privado, un estudio, balcón, cocina, zona de ropas, vestier es alcoba principal. Cuenta con parqueadero descubierto y depósito.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	8																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.5</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>63.5</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>60.81</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>175.133.000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.69</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>60.81</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>60.81</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>2.69</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.69</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	63.5	AREA	M2	63.5	AREA PRIVADA	M2	60.81	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	175.133.000	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.69				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.81	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.81	AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.69	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.69
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	63.5	AREA	M2	63.5																																										
AREA PRIVADA	M2	60.81	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	175.133.000																																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.69																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.81	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.81																																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.69	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.69																																										
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	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 12 del 2013																																														

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1565	EscrituraPH	27/06/2025	2	Zipaquirá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-224752	19/11/2025	0.246%	2589901000000061 30906904081688	APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2

Observación

NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 09 ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRÁ

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
146	Privado	176-224364	10.35	Mt2	Sencillo	Paralelo	No	no	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
356	Privado	176-224578	1.03

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	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	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	Conjunto residencial ubicado en el barrio las Villas, sector cerca al ingreso al municipio con acceso a vías principales como Variante La Paz, Calle 4.				
--------------	---	--	--	--	--

Escritura de Propiedad Horizontal	186		Fecha escritura	16/02/2023	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	ZIPAQUIRA	
Valor administración	270000	Total unidades	288	Terraza comunal	Si

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2 por torre
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 186 , Fecha escritura: 16/02/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: ZIPAQUIRA, Administración: 270000, Total unidades: 288, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura		Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

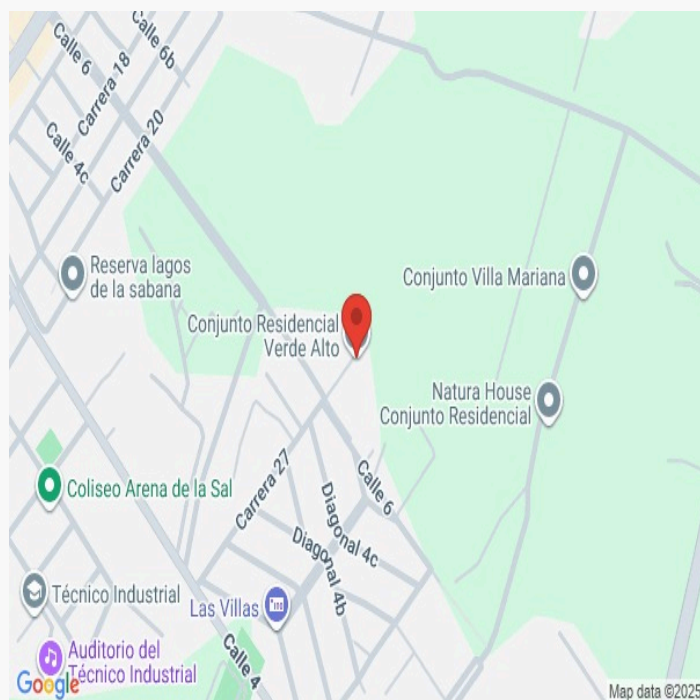
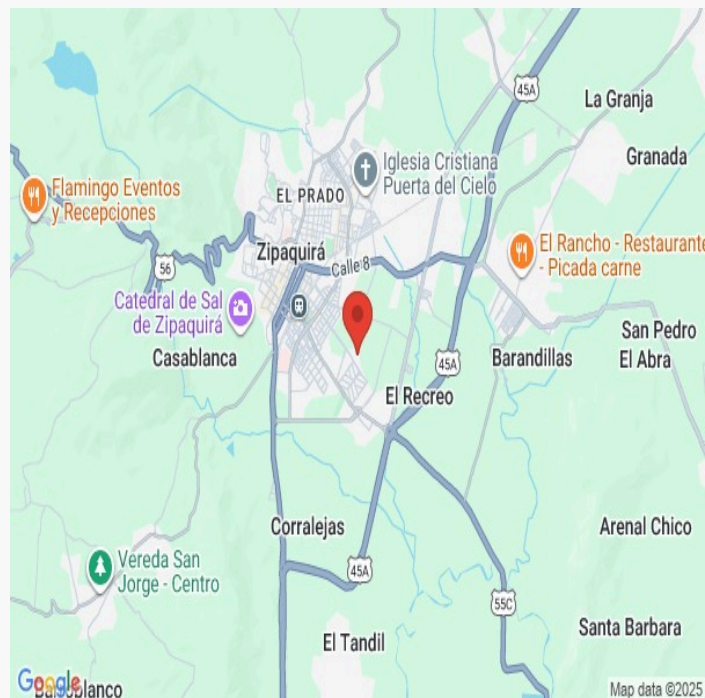
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección:

CARRERA 27 6-02 APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO | GARAJE 416 | DEPOSITO 356 | LAS VILLAS | Zipaquirá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.016707147059891
GEOGRAFICAS : 5° 1' 0.1452''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.99252811130312
GEOGRAFICAS : 73° 59' 33.1002''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conj, Verde alto	3	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$3,662,500.00	20603-M5997331
2	Conj. Verde Alto	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$3,795,275.59	20603-M6073371
3	Conj. Verde Alto	5	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$4,286,666.67	3153445175
4	Conj. Verde Alto	5	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$4,033,333.33	3332838108
Del inmueble		8		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	85	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,662,500.00
2	2	70.5	63.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,795,275.59
3	2	83	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,286,666.67
4	2	79	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,033,333.33
	2									
									PROMEDIO	\$3,944,443.90
									DESV. STANDAR	\$274,931.08
									COEF. VARIACION	6.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,219,374.98	TOTAL	\$256,580,192.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,669,512.81	TOTAL	\$223,143,074.20
VALOR TOTAL	\$239,834,640.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
<div>1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-zipaquira-las-villas-3-habitacion-es-2-banos-1-garajes/20603-M5997331?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fzipaquira%2Fverde-alto%2F</div> <div>2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-zipaquira-las-villas-3-habitacion-es-2-banos-1-garajes/20603-M6073371?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fzipaquira%2Fverde-alto%2F</div> <div>3-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-villas-zipaquira/193157652</div> <div>4-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-villas-zipaquira/192577084</div>				

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



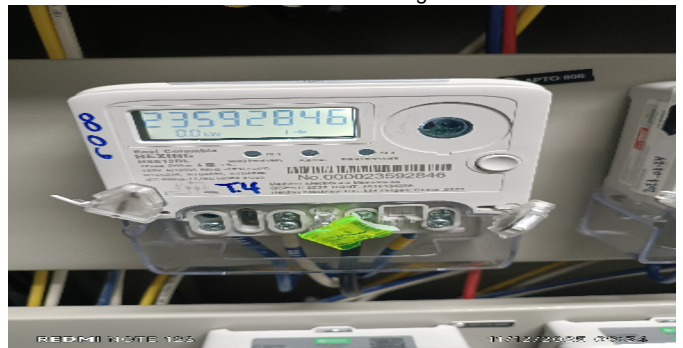
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



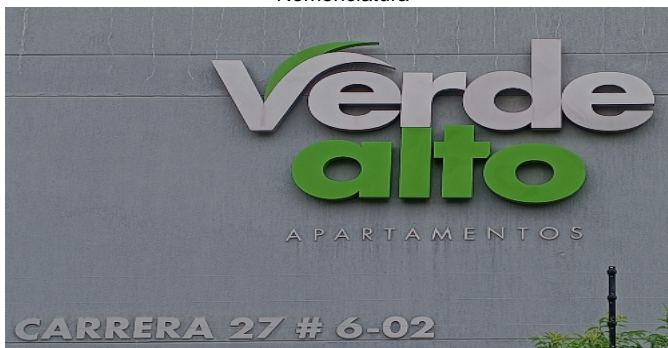
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas 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 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 LRCAJA-8054550



PIN de Validación: b36f0s99



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b36f0s99



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b36f0s99



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-8054550 M.I.: 176-224752

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b36f0s99



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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles - Daño

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401
Teléfono: 3202617851
Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: b36f0a99



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



PIN DE VALIDACIÓN

b36f0a99

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre de 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2511195691124810500

Nro Matrícula: 176-224752

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-152195

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ZIPAQUIRA VEREDA: ZIPAQUIRA

FECHA APERTURA: 04-05-2023 RADICACIÓN: 2023-3938 CON: ESCRITURA DE: 08-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2 CON AREA DE CONSTRUIDA 63.50 M2 - AREA PRIVADA 60.81 M2 - BALCON 2.69 M2 CON COEFICIENTE DE 0.246% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.186 DE FECHA 16-02-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- POR ESCRITURA 1450 DEL 11-12-2020 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO N. 732-1849 NIT. 830053812-2 , REGISTRADA 26-07-2021 EN LA MATRICULA 158789.-- 02.- POR ESCRITURA 2704 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. DIVISION MATERIAL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NRO. 732-1849. , REGISTRADA 26-08-2016 EN LA MATRICULA 158789.--03.- ESCRITURA 2704 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NRO. 732-1849 , REGISTRADA EL 26-08-2016 EN LA MATRICULA 176-158788.-EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER:I.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "LOTE C" MATRICULA INMOBILIARIA 176-2673 CEDULA CATASTRAL 2589901000000010302260000000.-1.- ESCRITURA 1639 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ACLARACION A LA ESCRITURA 664/2013 NOTARIA 1 DE ZIPAQUIRA EN CUANTO AL PARAGRAFO PRIMERO DE LA CLAUSULA PRIMERA DE CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO, REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-2673.-2.- ESCRITURA 1346 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: GARZON CORREDOR OSCAR MAURICIO, GARZON CORREDOR GUSTAVO ADOLFO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, GARZON CORREDOR LIDA MARIA, A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NRO. 732-1849 NIT. 830.055.116-3, REGISTRADA EL 22-05-2014 EN LA MATRICULA 176-2673.-3.- ESCRITURA 0664 DEL 06-05-2013 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA DONACION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 71.42% DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, A: GARZON CORREDOR OSCAR MAURICIO, GARZON CORREDOR GUSTAVO ADOLFO, GARZON CORREDOR LIDA MARIA, REGISTRADA EL 15-05-2013 EN LA MATRICULA 176-2673.-4.- ESCRITURA 1845 DEL 22-08-2009 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL SE ADJUDICA ASI: (1)28.58%(2)71.42%, POR VALOR DE \$1.550.250.000 DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A:(2) GARZON DIAZ LUIS ALBERTO,(1) CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, REGISTRADA EL 26-08-2009 EN LA MATRICULA 176-2673.-5.- ESCRITURA 1383 DEL 20-09-1977 NOTARIA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 250,000.00 DE: SOCIEDAD ORDINARIA DE MINAS SAN GABRIEL , A: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL 28-09-1977 EN LA MATRICULA 176-2673.-II.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "LOTE E" MATRICULA INMOBILIARIA 176-10262 CEDULA CATASTRAL 2589910000000103023000000000.-1.- ESCRITURA 1638 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO , REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-2.- ESCRITURA 1638 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ACLARACION A ESCRITURA 1845/2009 MISMA NOTARIA SE ACLARA EL LITERAL A DEL PUNTO 4 EN CUANTO AL COSTADO SUR DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511195691124810500

Nro Matrícula: 176-224752

Pagina 2 TURNO: 2025-176-1-152195

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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

VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO , REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-3.- ESCRITURA 1346 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NRO. 732-1849 NIT. 830.055.116-3, REGISTRADA EL 22-05-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-4.- ESCRITURA 1845 DEL 22-08-2009 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL, POR VALOR DE \$ 367,200,000.00 DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, REGISTRADA EL 26-08-2009 EN LA MATRICULA 176-10262.-5.- ESCRITURA 1255 DEL 22-08-1979 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 60,000.00 DE: SOCIEDAD ORDINARIA DE MINAS SAN GABRIEL. , A: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL 19-09-1979 EN LA MATRICULA 176-10262.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 6-02 APARTAMENTO 806 TORRE 4 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 158789

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-176-6-894

Doc: ESCRITURA 3794 DEL 27-12-2018 NOTARIA SEXTA 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

X N. 732-1849 NIT

8300538122

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-03-2023 Radicación: 2023-176-6-3938

Doc: ESCRITURA 186 DEL 16-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN EP 1450 DEL 11/12/20 DE LA NOTARIA 10 DE BOGOTA, INTEGRA ETAPA 2 (ULTIMA) CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NO 732-1849 NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2511195691124810500

Nro Matrícula: 176-224752

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-152195

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: TECNOURBANA S.A.S

NIT# 8001925719

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL LIBERA HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 732-1849.LOTE EL REDIL NIT 8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$227,260,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 732-1849.LOTE EL REDIL NIT 8300538122

A: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-11-2025 Radicación: 2025-176-6-18446

Doc: ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710 X

A: BELTRAN GONZALEZ ANGEL EDUARDO

CC# 1032390200

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-11-2025 Radicación: 2025-176-6-18446

Doc: ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$198,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2511195691124810500

Nro Matrícula: 176-224752

Pagina 5 TURNO: 2025-176-1-152195

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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: 2025-176-1-152195

FECHA: 19-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA



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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2511191595124810501****Nro Matrícula: 176-224578**

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-152196

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ZIPAQUIRA VEREDA: ZIPAQUIRA

FECHA APERTURA: 04-05-2023 RADICACIÓN: 2023-3938 CON: ESCRITURA DE: 08-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

DEPOSITO 356 CON AREA DE 1.03 M2 CON COEFICIENTE DE 0.003% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.186 DE FECHA 16-02-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- POR ESCRITURA 1450 DEL 11-12-2020 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO N. 732-1849 NIT. 830053812-2 , REGISTRADA 26-07-2021 EN LA MATRICULA 158789.-- 02.- POR ESCRITURA 2704 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. DIVISION MATERIAL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NRO. 732-1849. , REGISTRADA 26-08-2016 EN LA MATRICULA 158789.--03.- ESCRITURA 2704 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NRO. 732-1849 , REGISTRADA EL 26-08-2016 EN LA MATRICULA 176-158788.-EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER:I.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "LOTE C" MATRICULA INMOBILIARIA 176-2673 CEDULA CATASTRAL 2589901000000010302260000000.-1.- ESCRITURA 1639 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ACLARACION A LA ESCRITURA 664/2013 NOTARIA 1 DE ZIPAQUIRA EN CUANTO AL PARAGRAFO PRIMERO DE LA CLAUSULA PRIMERA DE CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO, REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-2673.-2.- ESCRITURA 1346 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: GARZON CORREDOR OSCAR MAURICIO, GARZON CORREDOR GUSTAVO ADOLFO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, GARZON CORREDOR LIDA MARIA, A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NRO. 732-1849 NIT. 830.055.116-3, REGISTRADA EL 22-05-2014 EN LA MATRICULA 176-2673.-3.- ESCRITURA 0664 DEL 06-05-2013 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA DONACION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 71.42% DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, A: GARZON CORREDOR OSCAR MAURICIO, GARZON CORREDOR GUSTAVO ADOLFO, GARZON CORREDOR LIDA MARIA, REGISTRADA EL 15-05-2013 EN LA MATRICULA 176-2673.-4.- ESCRITURA 1845 DEL 22-08-2009 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL SE ADJUDICA ASI: (1)28.58%(2)71.42%, POR VALOR DE \$1.550.250.000 DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A:(2) GARZON DIAZ LUIS ALBERTO,(1) CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, REGISTRADA EL 26-08-2009 EN LA MATRICULA 176-2673.-5.- ESCRITURA 1383 DEL 20-09-1977 NOTARIA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 250,000.00 DE: SOCIEDAD ORDINARIA DE MINAS SAN GABRIEL , A: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL 28-09-1977 EN LA MATRICULA 176-2673.-II.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "LOTE E" MATRICULA INMOBILIARIA 176-10262 CEDULA CATASTRAL 2589910000000103023000000000.-1.- ESCRITURA 1638 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO , REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-2.- ESCRITURA 1638 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ACLARACION A ESCRITURA 1845/2009 MISMA NOTARIA SE ACLARA EL LITERAL A DEL PUNTO 4 EN CUANTO AL COSTADO SUR DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO , REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-



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

Certificado generado con el Pin No: 2511191595124810501

Nro Matrícula: 176-224578

Pagina 2 TURNO: 2025-176-1-152196

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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

10262.-3.- ESCRITURA 1346 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NRO. 732-1849 NIT. 830.055.116-3, REGISTRADA EL 22-05-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-4.- ESCRITURA 1845 DEL 22-08-2009 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL, POR VALOR DE \$ 367,200,000.00 DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, REGISTRADA EL 26-08-2009 EN LA MATRICULA 176-10262.-5.- ESCRITURA 1255 DEL 22-08-1979 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 60,000.00 DE: SOCIEDAD ORDINARIA DE MINAS SAN GABRIEL. , A: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL 19-09-1979 EN LA MATRICULA 176-10262.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 6-02 DEPOSITO 356 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 158789

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-176-6-894

Doc: ESCRITURA 3794 DEL 27-12-2018 NOTARIA SEXTA 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
X N. 732-1849 NIT

8300538122

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-03-2023 Radicación: 2023-176-6-3938

Doc: ESCRITURA 186 DEL 16-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN EP 1450 DEL 11/12/20 DE LA NOTARIA 10 DE BOGOTA, INTEGRA ETAPA 2 (ULTIMA) CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NO 732-1849 NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION



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

Certificado generado con el Pin No: 2511191595124810501

Nro Matrícula: 176-224578

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-152196

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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: TECNOURBANA S.A.S

NIT# 8001925719

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL LIBERA HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 732-1849.LOTE EL REDIL NIT 8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$227,260,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 732-1849.LOTE EL REDIL NIT 8300538122

A: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-11-2025 Radicación: 2025-176-6-18446

Doc: ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$14,260,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710

A: DURAN BUSTOS JOHN JAIRO

CC# 1077033003 X 50%

A: TRUJILLO LUISA LILIANA

CC# 52842377 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-176-3-5752

Fecha: 23-01-2024

EN DIRECCION INMUEBLE SE RECTIFICA "CALLE POR CARRERA" YERRO CALIFICACION DOCUMENTO.ART 59 LEY 1579 DE 2012. (FDO REGISTRADORA)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-176-3-5752

Fecha: 23-01-2024

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO SE RECTIFICA OTORGANTE YERRO CALIFICACION DOCUMENTO ART 59 LEY 1579 DE 2012.(FDO REGISTRADORA)



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

Certificado generado con el Pin No: 2511191595124810501

Nro Matrícula: 176-224578

Pagina 4 TURNO: 2025-176-1-152196

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:30:20 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: 2025-176-1-152196

FECHA: 19-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511196191124809281

Nro Matrícula: 176-224364

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-152188

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:18:58 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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ZIPAQUIRA VEREDA: ZIPAQUIRA

FECHA APERTURA: 04-05-2023 RADICACIÓN: 2023-3938 CON: ESCRITURA DE: 08-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GARAJE 416 CON AREA DE 10.35 M2 CON COEFICIENTE DE 0.013% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.186 DE FECHA 16-02-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- POR ESCRITURA 1450 DEL 11-12-2020 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO N. 732-1849 NIT. 830053812-2 , REGISTRADA 26-07-2021 EN LA MATRICULA 158789.-- 02.- POR ESCRITURA 2704 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. DIVISION MATERIAL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NRO. 732-1849. , REGISTRADA 26-08-2016 EN LA MATRICULA 158789.--03.- ESCRITURA 2704 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NRO. 732-1849 , REGISTRADA EL 26-08-2016 EN LA MATRICULA 176-158788.-EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER:I.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "LOTE C" MATRICULA INMOBILIARIA 176-2673 CEDULA CATASTRAL 2589901000000010302260000000.-1.- ESCRITURA 1639 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ACLARACION A LA ESCRITURA 664/2013 NOTARIA 1 DE ZIPAQUIRA EN CUANTO AL PARAGRAFO PRIMERO DE LA CLAUSULA PRIMERA DE CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO, REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-2673.-2.- ESCRITURA 1346 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: GARZON CORREDOR OSCAR MAURICIO, GARZON CORREDOR GUSTAVO ADOLFO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, GARZON CORREDOR LIDA MARIA, A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NRO. 732-1849 NIT. 830.055.116-3, REGISTRADA EL 22-05-2014 EN LA MATRICULA 176-2673.-3.- ESCRITURA 0664 DEL 06-05-2013 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA DONACION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 71.42% DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, A: GARZON CORREDOR OSCAR MAURICIO, GARZON CORREDOR GUSTAVO ADOLFO, GARZON CORREDOR LIDA MARIA, REGISTRADA EL 15-05-2013 EN LA MATRICULA 176-2673.-4.- ESCRITURA 1845 DEL 22-08-2009 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL SE ADJUDICA ASI: (1)28.58%(2)71.42%, POR VALOR DE \$1.550.250.000 DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A:(2) GARZON DIAZ LUIS ALBERTO,(1) CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, REGISTRADA EL 26-08-2009 EN LA MATRICULA 176-2673.-5.- ESCRITURA 1383 DEL 20-09-1977 NOTARIA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 250,000.00 DE: SOCIEDAD ORDINARIA DE MINAS SAN GABRIEL , A: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL 28-09-1977 EN LA MATRICULA 176-2673.-II.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "LOTE E" MATRICULA INMOBILIARIA 176-10262 CEDULA CATASTRAL 2589910000000103023000000000.-1.- ESCRITURA 1638 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO , REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-2.- ESCRITURA 1638 DEL 05-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ACLARACION A ESCRITURA 1845/2009 MISMA NOTARIA SE ACLARA EL LITERAL A DEL PUNTO 4 EN CUANTO AL COSTADO SUR DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.-COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO , REGISTRADA EL 02-10-2014 EN LA MATRICULA 176-



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

Certificado generado con el Pin No: 2511196191124809281

Nro Matrícula: 176-224364

Pagina 2 TURNO: 2025-176-1-152188

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:18:58 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

10262.-3.- ESCRITURA 1346 DEL 28-04-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$10.000.000.000 DE: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. ACTUANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NRO. 732-1849 NIT. 830.055.116-3, REGISTRADA EL 22-05-2014 EN LA MATRICULA 176-10262.-4.- ESCRITURA 1845 DEL 22-08-2009 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL, POR VALOR DE \$ 367,200,000.00 DE: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, A: CORREDOR DE GARZON MARIA NANETT, REGISTRADA EL 26-08-2009 EN LA MATRICULA 176-10262.-5.- ESCRITURA 1255 DEL 22-08-1979 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 60,000.00 DE: SOCIEDAD ORDINARIA DE MINAS SAN GABRIEL. , A: GARZON DIAZ LUIS ALBERTO, REGISTRADA EL 19-09-1979 EN LA MATRICULA 176-10262.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 6-02 GARAJE 416 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 158789

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-176-6-894

Doc: ESCRITURA 3794 DEL 27-12-2018 NOTARIA SEXTA 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
X N. 732-1849 NIT

8300538122

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-03-2023 Radicación: 2023-176-6-3938

Doc: ESCRITURA 186 DEL 16-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN EP 1450 DEL 11/12/20 DE LA NOTARIA 10 DE BOGOTA, INTEGRA ETAPA 2 (ULTIMA) CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEALTO.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NO 732-1849 NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION



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

Certificado generado con el Pin No: 2511196191124809281

Nro Matrícula: 176-224364

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-152188

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:18:58 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: TECNOURBANA S.A.S

NIT# 8001925719

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL LIBERA HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 732-1849.LOTE EL REDIL NIT 8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-176-6-19488

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 04-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$227,260,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 732-1849.LOTE EL REDIL NIT 8300538122

A: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-11-2025 Radicación: 2025-176-6-18446

Doc: ESCRITURA 1565 DEL 27-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RAMIREZ QUIROGA YULIETH PATRICIA

CC# 1032444710

A: DURAN BUSTOS JOHN JAIRO

CC# 1077033003 X 50%

A: TRUJILLO LUISA LILIANA

CC# 52842377 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-176-3-5752

Fecha: 23-01-2024

EN DIRECCION INMUEBLE SE RECTIFICA "CALLE POR CARRERA" YERRO CALIFICACION DOCUMENTO.ART 59 LEY 1579 DE 2012. (FDO REGISTRADORA)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-176-3-5752

Fecha: 23-01-2024

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO SE RECTIFICA OTORGANTE YERRO CALIFICACION DOCUMENTO ART 59 LEY 1579 DE 2012.(FDO REGISTRADORA)



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

Certificado generado con el Pin No: 2511196191124809281

Nro Matrícula: 176-224364

Pagina 4 TURNO: 2025-176-1-152188

Impreso el 19 de Noviembre de 2025 a las 12:18:58 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: 2025-176-1-152188

FECHA: 19-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA



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



Comprobante de pago

⬇ Pago realizado



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para
Los Ros**** Con** In

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
03 de diciembre de 2025 a las 11:34 a. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M06421213

¿Desde dónde se hizo el envío?
310 333 6336