

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluio de fachada de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

Vivienda**Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2023_84271**

Fecha de cierre	13/02/2023	Fecha de visita	08/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	TRANSVERSAL 4 B #3-64 SOACHA CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7		
Barrio	LAGOS DE MALIBÚ		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA / SABOGAL GOMEZ JOHN HENRY		

Referencia cliente:

Nombre/razón social	FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA		
Nit/CC	52354516		
Consecutivo del bien	-	Garantía	64400010680

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 13/02/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA / SABOGAL GOMEZ JOHN HENRY** ubicado en la TRANSVERSAL 4 B #3-64 SOACHA CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 LAGOS DE MALIBÚ, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$114,974,673.08 pesos m/cte (Ciento catorce millones novecientos setenta y cuatro mil seiscientos setenta y tres).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

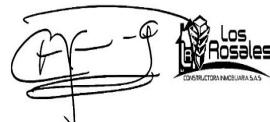
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CS 324	52.92	M2	\$2,172,612.87	100.00%	\$114,974,673.08
TOTALES					100%	\$114,974,673.08

Valor en letras

Ciento catorce millones novecientos setenta y cuatro mil seiscientos setenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
 RAA Nro: AVAL-79803347
 C.C: 79.803.347



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-882229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	0	2,172,613	Valor del avalúo en UVR	350,983.79
Proporcional	22,994,935	91,979,738	Valor asegurable	91,979,738
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>Informe de fachada por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. Se trata de una CASA sometida a régimen de propiedad horizontal, Se trata de un avalúo de fachada por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos.</p> <p>Nota de liquidación: Se liquidan área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

GENERAL

Código	RE-PRG_2023_84271	Propósito	Juzgado	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA				
Nit/CC	52354516				
Consecutivo del bien	-	Garantía	64400010680		
Datos del propietario:					
Propietario	FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA / SABOGAL GOMEZ JOHN HENRY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52354516 / 79718724	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TRANSVERSAL 4 B #3-64 SOACHA CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7				
Conjunto	CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LAGOS DE MALIBÚ	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de fachada por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. Se trata de una CASA sometida a régimen de propiedad horizontal, Se trata de un avalúo de fachada por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado
Justificación de Metodología	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>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.</p> <p>FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.</p> <p>CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</p> <p>Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.95	AREA	M2	S/N
AREA PRIVADA	M2	52.92	AVALÚO CATASTRAL 2023	PESOS	S/N

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.92

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1569	EscrituraDePropiedad	20/03/2009	53	Bogotá D.C.
1984	EscrituraPH	07/05/2008	53	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-111408	13/02/2023	0.17625%	2575401980101127	CS 324 MZ 7 90084801

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 12: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 13: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 16: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1984 de fecha 07-05-2008 en NOTARIA 53 de BOGOTA D.C. CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 con area de 52.92 MTS2 con coeficiente de 0.17625% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A., POR E. 18259 DEL 10-12-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ALEJO GUTIERREZ NESTOR ALBERTO, CELIS PALACIOS ADOLFO, MORALES DE ALEJO MYRIAM, MORALES DE SOACHA LUZ MARINA, RODRIGUEZ CLAUDIA LILIANA, ALEJO MORALES SANDRA ALICIA, SOACHA MORALES MARIA CATALINA, CELIS LOZANO ADOLFO, SOACHA MORALES CARLOS CAMILO POR E. 2965 DEL 13-03-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PRECISAR EL PRECIO DE LA VENTA, POR E. 10699 DEL 09-08-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A LAGOS DE MALIBU LTDA., POR E. 5856 DEL 30-12-06 NOTARIA 28 DE BOGOTA, ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 874 DEL 11-07-00 NOTARIA 60 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION Y SE ANUNCIA INVERSAMIENTE LA CANTIDAD DE AREAS NETAS Y BRUTAS DE ALGUNAS MANZANAS, POR E. 840 DEL 25-07-01 NOTARIA 60 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40376821. ADQUIRIO POR APORTE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES FINALCASA LTDA., POR E. 7853 DEL 26-12-95 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA, POR E. 1090 DEL 04-03-96 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A TORRES DE TRIANA LUISA, TORRES DE BRIGARD DELIA MARIA, TORRES PUYANA MARCELA, CLAUDIA Y CARMEN ALICIA POR E. 1916 DEL 04-11-92 NOTARIA 17 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON 1/5 PARTE SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PUYANA DE TORRES ALICIA SEGUN SENTENCIA DEL 08-08-85 JUGADO 19 C CTO DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PUYANA USCATEGUI ERNESTO Y MICHELSSEN DE PUYANA ALICIA SEGUN SENTENCIA DEL 25-01-80 JUGADO 10 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050- 550921. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40376821

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito de acuerdo a los documentos suministrados, se trata de un avalúo de fachada. El conjunto cuenta con 140 sitios de parqueo comunal para vehículos y 60 sitios de parqueo demarcados para motos.
--------------------	--

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

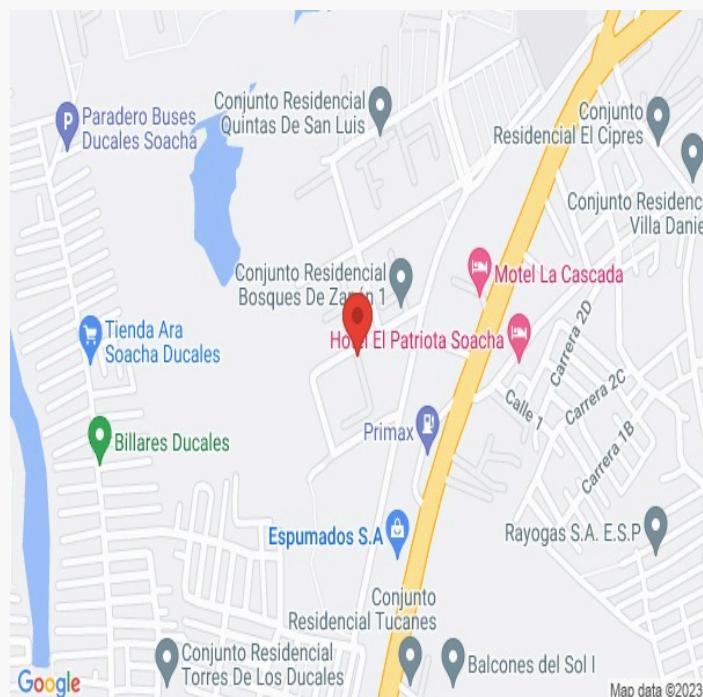
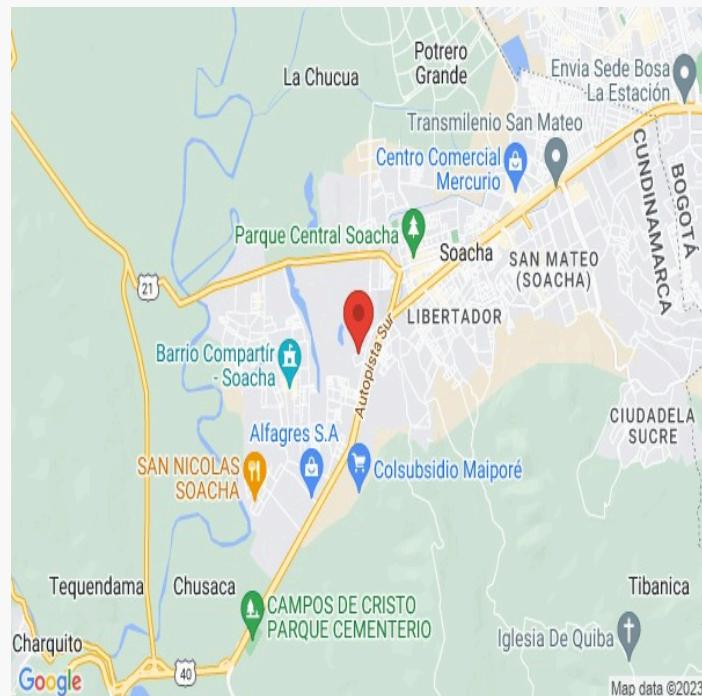
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE				

Observación:	Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio.
---------------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

TRANSVERSAL 4 B #3-64 SOACHA CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 | LAGOS DE MALIBÚ | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.572680
GEOGRAFICAS : 4° 34' 21.648``

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.227772
GEOGRAFICAS : 74° 13' 39.9792``

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Sector	3	\$139,000,000	.97	\$134,830,000		\$0		\$0	\$2,106,718.75	3124247579
2	Mismo Sector	4	\$110,000,000	.97	\$106,700,000		\$0		\$0	\$2,051,923.08	3144904575
3	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.95	\$123,500,000		\$0		\$0	\$2,333,711.26	3124717830
4	Mismo Conjunto	4	\$105,000,000	.97	\$101,850,000		\$0		\$0	\$2,037,000.00	3112065218
5	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.95	\$123,500,000		\$14		\$0	\$2,333,711.26	3133425185
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	70.79	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,106,718.75
2	15	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,051,923.08
3	14	60	52.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,333,711.26
4	14	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,037,000.00
5	14	60	52.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,333,711.26
								PROMEDIO	\$2,172,612.87	
								DESV. STANDAR	\$149,335.44	
								COEF. VARIACION	6.87%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,321,948.31	TOTAL	\$122,877,504.52
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,023,277.43	TOTAL	\$107,071,841.64
VALOR TOTAL	\$114,974,673.08			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincafaz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagunas/soacha/7784344>

2.-<https://fincafaz.com.co/inmueble/casa-en-venta/buenos-aires/soacha/10018745>

3.-[Tomada en sitio](#)

4.-[Tomada en sitio](#)

5.-[Tomada en sitio](#)

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2023_84271**



PIN de Validación: b56d0ae3



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



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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b56d0ae3



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



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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
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
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b56d0ae3



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2022

Regimen
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-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b56d0ae3



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b56d0ae3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 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 SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230213484971980726

Nro Matrícula: 051-111408

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-18076

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:12:27 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 15-05-2008 RADICACIÓN: 2008-43968 CON: ESCRITURA DE: 09-05-2008

CODIGO CATASTRAL: 257540198010112790084801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1984 de fecha 07-05-2008 en NOTARIA 53 de BOGOTA D.C. CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 con area de 52.92 MTS² con coeficiente de 0.17625% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A., POR E. 18259 DEL 10-12-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ALEJO GUTIERREZ NESTOR ALBERTO, CELIS PALACIOS ADOLFO, MORALES DE ALEJO MYRIAM, MORALES DE SOACHA LUZ MARINA, RODRIGUEZ CLAUDIA LILIANA, ALEJO MORALES SANDRA ALICIA, SOACHA MORALES MARIA CATALINA, CELIS LOZANO ADOLFO, SOACHA MORALES CARLOS CAMILO POR E. 2965 DEL 13-03-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PRECISAR EL PRECIO DE LA VENTA, POR E. 10699 DEL 09-08-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A LAGOS DE MALIBU LTDA., POR E. 5856 DEL 30-12-06 NOTARIA 28 DE BOGOTA, ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 874 DEL 11-07-00 NOTARIA 60 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION Y SE ANUNCIA INVERSAMIENTE LA CANTIDAD DE AREAS NETAS Y BRUTAS DE ALGUNAS MANZANAS, POR E. 840 DEL 25-07-01 NOTARIA 60 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40376821. ADQUIRIO POR APORTE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES FINALCASA LTDA., POR E. 7853 DEL 26-12-95 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA, POR E. 1090 DEL 04-03-96 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A TORRES DE TRIANA LUISA, TORRES DE BRIGARD DELIA MARIA, TORRES PUYANA MARCELA, CLAUDIA Y CARMEN ALICIA POR E. 1916 DEL 04-11-92 NOTARIA 17 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON 1/5 PARTE SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PUYANA DE TORRES ALICIA SEGUN SENTENCIA DEL 08-08-85 JUZGADO 19 C CTO DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PUYANA USCATEGUI ERNESTO Y MICHELSSEN DE PUYANA ALICIA SEGUN SENTENCIA DEL 25-01-80 JUZGADO 10 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-550921.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40376821

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 4 B #3-64 SOACHA CASA 324 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 00213



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230213484971980726

Nro Matrícula: 051-111408

Página 2 TURNO: 2023-051-1-18076

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:12:27 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-1956 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5383 DEL 06-10-1956 NOTARIA 2 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y AGUAS. 321

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

DE: PUYANA ERNESTO

A: PUYANA DAVID X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-12-2007 Radicación: 2007-133142

Doc: ESCRITURA 18259 DEL 10-12-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (VALOR DEL CREDITO APROBADO \$438.000.000.)

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-05-2008 Radicación: 2008-43968

Doc: ESCRITURA 1984 DEL 07-05-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-09-2008 Radicación: 2008-93259

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 26-06-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$851,288

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE 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: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2008 Radicación: 2008-93259

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 26-06-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$29,620,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR EL ADQUIRIENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR UN TERMINO DE CINCO AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ASIGNACION DEL SUBSIDIO

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: PARDO RINCON CARMEN PAOLA

CC# 53893645 X

A: PE/A ARDILA OMAR ELBEN

CC# 5658455 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230213484971980726

Nro Matrícula: 051-111408

Página 3 TURNO: 2023-051-1-18076

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:12:27 AM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-09-2008 Radicación: 2008-93259

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 26-06-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PARDO RINCON CARMEN PAOLA CC# 53893645 X

DE: PE/A ARDILA OMAR ELBEN CC# 5658455 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-09-2008 Radicación: 2008-93259

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 26-06-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PARDO RINCON CARMEN PAOLA CC# 53893645 X

DE: PE/A ARDILA OMAR ELBEN CC# 5658455 X

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-10-2008 Radicación: 2008-98441

Doc: ESCRITURA 5031 DEL 07-10-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 1984 DEL 07-05-2008 DE LA NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. DE CONFORMIDAD CON LA RES. 122 DEL 12-09-2008 DE LA CURADURIA URBANA 2 CASAS 59 LA 63 DE LA 103 A 11 135 A 143 146 A 154 163 168 Y 171 A 193 PASAN A SE CASAS TIPO 1.5.

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-04-2009 Radicación: 2009-29688

Doc: ESCRITURA 7097 DEL 24-12-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILACION CONTRATO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2996 DEL 26-06-2008 DE LA NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. INSCRITO EN LAS ANOTACIONES 4,5,6 Y 7.

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

DE: PARDO RINCON CARMEN PAOLA CC# 53893645

DE: PE/A ARDILA OMAR ELBEN CC# 5658455

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-05-2009 Radicación: 2009-46792

Doc: ESCRITURA 1569 DEL 20-03-2009 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$851,288



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230213484971980726

Nro Matrícula: 051-111408

Página 6 TURNO: 2023-051-1-18076

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:12:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-051-1-18076 FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ DNP

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ DNP

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





AA 37280909

ESCRITURA PÚBLICA No. (1.569) MIL
QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE.-

DE FECHA: VEINTE (20) DE MARZO
DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2.009).-

OTORGADA EN LA NOTARIA
CINCUENTA Y TRES (53) DEL
CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

CÓDIGO NOTARIA 1100100053

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156/96

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40508638.-----

CEDULA CATASTRAL: 01-01-0487-0198-006 (Mayor extensión).

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO SOACHA
(CUNDINAMARCA).-----



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CASA NÚMERO:
TRESCIENTOS VEINTICUATRO (324).-----

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL ZAPAN MZ
7- PROPIEDAD HORÍZONTAL, UBICADO EN LA
TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 MZ 7, DE SOACHA
(CUNDINAMARCA).-----



CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	\$33.240.000.00
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0204	HIPÓTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	\$19.900.000.00
0776	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPÓTECA.	\$ 851.288.00
VALOR SUBSIDIO:		\$ 9.107.700.00

ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO:
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR.
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES ----- IDENTIFICACIÓN

VENDEDORA

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. ----- NIT 860.513.493-1 ✓

Representada por: -----
ESTÉBAN VALENCIA GIRALDO. ----- 79.399.758

COMPRADOR(A,ES) – DEUDOR(A,ES)

FANNY PATRICIA BELTRÁN MEDINA. 52.354.516

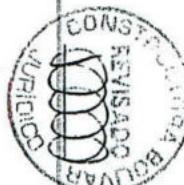
JOHN HENRY SABOGAL GÓMEZ 79.718.724



ENTIDAD ACREDITADORA

BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8 ✓

Representada por: -----
CAMILO ENRIQUE LLANA MEJIA. ----- 79.341.815



CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

DE: BANCOLOMBIA S.A., ----- Nit. 890.903.938-8 ✓

Representado por: -----
CAMILO ENRIQUE LLANA MEJIA. ----- 79.341.815

A: CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. ----- NIT 860.513.493-1

Representada por: -----
ESTÉBAN VALENCIA GIRALDO. ----- 79.399.758

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de Marzo del año dos mil nueve (2009), en la Notaría Cincuenta y tres (53) del Círculo de Bogotá, D.C., cuyo Notario Titular es el Doctor EDUARDO VÉRGARA WIESNER.

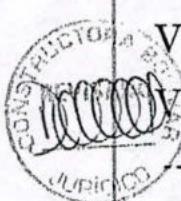
AA 37280908



se otorgó Escritura Pública de VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA, PATRIMONIO DE FAMILIA y CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA que se consigna en los siguientes términos:

PRIMERA PARTE COMPRAVENTA

Comparcieron de una parte, ESTEBAN VALENCIA GIRALDO mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.399.758 expedida en Bogotá D. C., quien en virtud del poder que le fue conferido por medio de la escritura Pública número diez mil ochocientos treinta y uno (10.831) del cuatro (4) de Julio del año dos mil ocho (2.008) de la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, cuya copia con su respectiva Nota de Vigencia, se protocoliza con la presente escritura.



obra en nombre y representación de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., sociedad comercial de este domicilio, constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (#1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1.983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, quien en adelante se denominará LA VENDEDORA, y, de la otra parte;

FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No 52.354.516 expedida en Bogotá D.C., dijo ser de estado civil SOLTERA CON UNIÓN MARITAL DE HECHO . JOHN HENRY SABOGAL GOMEZ , mayor de edad, vecino y

domiciliado en esta ciudad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No 79.718.724 expedida en - - - - Bogotá D.C., dijó ser de estado civil SOLTERO CON UNIÓN MARITAL DE HÉCHO: -----

quién(es) en adelante se denominará(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), y manifestó(aron) que ha(n) celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDOORA transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES) y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDOORA tiene y ejercita sobre la CASA NÚMERO :
X TRÉSCIENTOS VEINTICUATRO (324) . -----

la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 – PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado por cuatrocientas ochenta y ocho (488) unidades de vivienda, ciento veinte (120) parqueaderos para residentes y quince (15) parqueaderos para visitantes incluyendo cuatro (4) para personas discapacitadas, para un total de ciento treinta y cinco (135) cupos de parqueo, además de las zonas o bienes comunes señalados en el reglamento de propiedad horizontal. El lote de terreno en donde se desarrolla el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 – PROPIEDAD HORIZONTAL, hace parte integrante de la URBANIZACIÓN LAGOS DE MALIBÚ y se describe y alindera como se indica a continuación: -----

MANZANA SIETE (7): con un área de DIECIÓCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO VEINTINUEVE



AA 37280907 19



METROS CUADRADOS (18285.29 M²)

y está comprendida dentro de los siguientes LINDEROS:

POR EL NORTE: Partiendo del mojón 504 al mojón 505 en línea recta y distancia de doscientos veinte punto cuarenta y cuatro metros (220.44m) con

vía local V-6 b2 de la Urbanización.

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón 505 al mojón 508 pasando por los mojones 506 y 507 en línea quebrada y distancias sucesivas de seis punto ochenta y cuatro metros (6.84m), ciento veintiocho punto treinta y dos metros (128.32m) y cero punto noventa y cinco metros (0.95m) con vía local V-2 de la Urbanización.

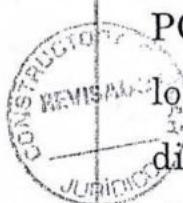
POR EL SUR: Del mojón 508 al mojón 501 en línea recta y distancia de ciento treinta y ocho punto cuarenta y ocho metros (138.48m) con vía local V-6 b3 de la Urbanización.

POR EL OCCIDENTE: del mojón 501 al mojón 504 pasando por los mojones 502 y 503, cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto setenta y dos metros (1.72m), ciento uno punto sesenta y ocho metros (101.68m) y uno punto setenta y tres metros (1.73m) con vía local V-6 b1 de la Urbanización.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50S-40376821 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y LA CÉDULA CATASTRAL 01-01-0487-0198-000.

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50S-40508638.

y se identifica, describe y alindera como a continuación se señala:



CINTURÓN TERRITORIAL
DE BOGOTÁ D.C.

CASA NÚMERO 324. TRANSVERSAL 4B No. 3 – 64 MZ 7.

GENERALIDADES: Tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación. Consta de cuatro (4) niveles denominados primero, segundo, tercero y cuarto pisos. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes de la Agrupación es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m) promedio para cada piso.

AREAS GENERALES. **AREA TOTAL CONSTRUIDA:** Cincuenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados (59.95 m²).

AREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y dos punto noventa y dos metros cuadrados (52.92m²).

NIVEL PRIMER PISO. **Área Construida:** Catorce punto setenta metros cuadrados (14.70m²). **Área Privada Construida:** Trece punto diecinueve metros cuadrados (13.19 m²). **Muros estructurales y ductos comunales:** Uno punto cincuenta y un metros cuadrados (1.51 m²).

NIVEL SEGUNDO PISO. **Área Construida:** Catorce punto setenta y cinco metros cuadrados (14.75m²). **Área Privada Construida:** Doce punto noventa y cinco metros cuadrados (12.95m²). **Muros estructurales y ductos comunales:** Uno punto ochenta metros cuadrados (1.80m²).

NIVEL TERCER PISO. **Área Construida:** Quince punto veinticinco metros cuadrados (15.25m²). **Área Privada Construida:** Trece punto treinta y nueve metros cuadrados (13.39m²). **Muros estructurales y ductos comunales:** Uno punto ochenta y seis metros cuadrados (1.86 m²).

NIVEL CUARTO PISO. **Área Construida:** Quince punto veinticinco metros cuadrados (15.25m²). **Área Privada Construida:** Trece punto treinta y nueve metros cuadrados (13.39m²). **Muros estructurales y ductos comunales:** Uno punto ochenta y seis metros cuadrados (1.86 m²).

PARAGRAFO 1: Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, de cerramiento, ductos, placas de piso, entrepiso y cubierta de la casa identificados como comunales en

AA 37280906 20



los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter.

DEPENDENCIAS. Las dependencias de la casa por niveles son las siguientes:

NIVEL PRIMER PISO: Zona social y escaleras.

NIVEL SEGUNDO PISO: Una (1) alcoba, un (1) baño y escaleras.

NIVEL TERCER PISO: Espacio para (1) alcoba, espacio para futuro baño y escaleras.

NIVEL CUARTO PISO: Espacio para (1) alcoba, espacio para zona de ropas y escaleras.

LINDEROS: Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, de cerramiento, ductos, placas de piso, entrepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así:

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES NIVEL PRIMER PISO: Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea recta y distancia de cuatro punto noventa y ocho metros (4.98m) con circulación peatonal comunal. Del punto Número dos (No 2) hasta el punto Número tres (No 3) en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68 m) con la Casa Número 325.

Del punto Número tres (No 3) hasta el punto Número cuatro (No 4) en línea recta y distancia de cuatro punto ochenta y cinco metros (4.85 m) con la Casa Número 323.

Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto cincuenta y dos metros (0.52m), cero punto trece metros (0.13m) y dos punto dieciséis metros (2.16m) respectivamente, con circulación peatonal comunal y acceso comunal.

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa

CINCUENTAY TRES

y Nadir: Placa de piso al medio con el subsuelo común. -----

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES NIVEL

SEGUNDO PISO: Partiendo del punto Número cinco (No 5) localizado a la izquierda de la escalera hasta el punto Número seis (No 6) en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68m) con la Casa Número 325. -----

Del punto Número seis (No 6) hasta el punto Número siete (No 7) en línea recta y distancia de cuatro punto noventa y ocho metros (4.98m) con la Casa Número 323. -----

Del punto Número siete (No 7) hasta el punto Número ocho (No 8) en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68m) con vacío sobre circulación peatonal comunal y con vacío sobre acceso comunal. -----

Del punto Número ocho (No 8) hasta el punto Número cinco (No 5) o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de cuatro punto noventa y ocho metros (4.98m) con vacío sobre circulación peatonal comunal. -----

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el tercer nivel de la casa.

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el primer nivel de la casa.

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES NIVEL TERCER

PISO: Partiendo del punto Número nueve (No 9) localizado a la izquierda de la escalera hasta el punto Número diez (No 10) en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68m) con la Casa Número 325, -----

Del punto Número diez (No 10) hasta el punto Número once (No 11) en línea recta y distancia de cuatro punto noventa y ocho metros (4.98m) con la Casa Número 323. -----

Del punto Número once (No 11) hasta el punto Número doce (No 12) en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68m) con vacío sobre circulación peatonal comunal y con vacío sobre acceso comunal. -----

Del punto Número doce (No 12) hasta el punto Número nueve (No 9) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto setenta y un metros (1.71m), cero punto treinta y cuatro metros (0.34m), uno punto veintidós metros (1.22m), cero punto treinta y cuatro metros

AA 37280905 2A



(0.34m) y dos punto cero cinco metros (2.05m) respectivamente, con vacío sobre circulación peatonal comunal.

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el cuarto nivel de la casa. Nadir: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa.

LINDEROS HORIZONTALES Y

VERTICALES NIVEL CUARTO PISO: -----

Partiendo del punto Número trece (No 13) localizado a la izquierda de la escalera hasta el punto Número catorce (No 14) en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68m) con la Casa Número 325. -----

Del punto Número catorce (No 14) hasta el punto Número quince (No 15) en línea recta y distancia de cuatro punto noventa y ocho metros (4.98m) con la Casa Número 323.-----

Del punto Número quince (No 15) hasta el punto Número dieciséis (No 16), en línea recta y distancia de dos punto sesenta y ocho metros (2.68m) con vacío sobre circulación peatonal comunal y con vacío sobre acceso comunal.

Del punto Número dieciséis (No 16) hasta el punto Número trece (No 13) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto setenta y un metros (1.71m), cero punto treinta y cuatro metros (0.34m), uno punto veintidós metros (1.22m), cero punto treinta y cuatro metros (0.34m) y dos punto cero cinco metros (2.05m) respectivamente, con vacío sobre circulación peatonal comunal. -----

PARAGRAFO 2: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunitarios.

Cenit: Con el vacío o aire común. Nadir: Placa de entrepiso comunal al medio con el nivel tercer piso. -----

Esta casa pertenece al tipo 1.5.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

1). Que la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR BOGOTÁ S.A. estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2). Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficialia, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 – PROPIEDAD HORIZONTAL, las cuales constan en el documento que se anexó a la promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en la casa modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

3). Que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble objeto de venta ni del Conjunto Residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

4). Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de venta pertenece al estrato tres (3), clasificación que no es responsabilidad de CONSTRUCTORA



Señor Juez,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

Yo MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.803.347 de Bogotá, de profesión Contador Público, egresado y titulado en la Universidad Antonio Nariño, en el año 2.003, con tarjeta profesional 121161-T expedida por la Junta Central de Contadores, con posgrado como especialista en avalúos de la Universidad Distrital Jorge Tadeo Lozano, en el año 2018; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-79803347 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos
Categoría 2 - Inmuebles Rurales
Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Articulo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6, mi correo electrónico es miguelfrancoavaluos@gmail.com, y mi teléfono de contacto es 3204126998.

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, NO he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del

Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50*, en lo pertinente.

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual labore y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Contador público y Perito Avaluador.

ESTUDIOS REALIZADOS:

Educación Continua: Avalúos de Bienes, Básico e Intermedio
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá
2.004

Profesional: Contaduría Pública
Universidad Antonio Nariño
2.003

Especialización: Especialización en Avalúos
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
2.018

Atentamente,

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6
Celular: 3204126998
Correo electrónico: miguelfrancoavaluos@gmail.com

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO

FECHA DE NACIMIENTO: 22 DE DICIEMBRE DE 1.976
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CC. 79.803.347 DE BTA
DIRECCIÓN: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 16
SOACHA - CUNDINAMARCA
TELÉFONO: 320 412 69 98

PERFIL PROFESIONAL:

- Consultor en avalúos con alta experiencia en la actividad inmobiliaria, específicamente en la valoración de bienes inmuebles (urbanos, rurales y especiales), me he desempeñado en las actividades relacionadas con los Departamentos de Avalúos, asignado a diferentes cargos de responsabilidad a nombre propio o en representación de firmas empresariales, que han sido contratadas para la realización de diferentes trabajos valuatorios, bien sea con destino a las áreas de contabilidad, para respaldo o garantía hipotecaria o para punto de partida en negociación inmobiliaria. Estos trabajos se han realizado tanto al sector público como al sector privado, los cargos han variado dependiendo de la labor realizada, dentro de las que se destacan funciones diferentes como la Coordinación de proyectos, Visitador de Campo, la Elaboración, Revisión y Control de Calidad de Informes; Presupuestos y Avances de Obra, Estudios de Mercado; Soporte y acompañamiento en diferentes proyectos valuatorios de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- He sido auxiliar profesional en la valoración de maquinaria y equipo; Valoración de muebles, enseres y maquinaria de menor escala.
- Actualmente me desempeño también como Docente en programas de Avalúos de bienes inmuebles.
- Profesional como Contador Público.

De manera conjunta a nivel personal y empresarial, he realizado la valoración de un gran número de inmuebles de diferentes tipos y con destino a diferentes clientes representativos, dentro de los que se destacan:

Importantes entidades del sector público (Alcaldía local de San Cristóbal, Alcaldía local de Rafael Uribe Uribe).

Entidades Financieras (Davivienda, Fincomercio, Granahorrar).

Privadas y empresariales (Telecom, Grupo Éxito, Telefónica Colombia, Emcali, Electricaribe, Fundación Santa fe, Universidad Jorge Tadeo Lozano, Hogares Aldeas Infantiles, Falabella, Sodimac, Carrocierías El Sol, Hoteles Royal, Aguas De Pereira, Gasco, Gecolsa, Caterpillar, entre otros).

ESTUDIOS REALIZADOS:

POSGRADO - ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS"
BOGOTA D.C.
2.018

EDUCACIÓN CONTINUA - AVALÚOS DE BIENES (BÁSICO E INTERMEDIO)

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTA
BOGOTA D.C.
2.004

ESTUDIOS UNIVERSITARIOS – CON TÍTULO PROFESIONAL

CONTADURÍA PÚBLICA
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO
BOGOTA D.C.
2.003

ASIGNACIONES LABORALES:

EMPRESA : **FIT - EDUCACION SUPERIOR INTERAMERICANA**
CARGO : **ASESOR PEDAGÓGICO – DOCENTE EN AVALÚOS**
JEFE INMEDIATO : **COORDINACION PROGRAMA DE AVALÚOS URBANOS Y RURALES**
TELÉFONO : **704 07 60 / 300 20 46**
FECHA : **FEBRERO DE 2017 / ACTUALIDAD SEGÚN PROGRAMACIÓN.**

EMPRESA : **F&D INMOBILIARIA S.A.S**
CARGO : **PROFESIONAL EN AVALÚOS EXTERNO**
JEFE INMEDIATO : **CLAUDIA DIAZ**
TELÉFONO : **317 380 12 68**
FECHA : **MARZO DE 2014 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS.**

EMPRESA : **PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA.**
CARGO : **AVALUADOR EXTERNO**
JEFE INMEDIATO : **JUAN PABLO VILLAREAL**
TELÉFONO : **634 05 55 / 300 2689980**
FECHA : **SEPTIEMBRE 2009 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS**

EMPRESA : **SANIN AVALUOS S.A.S.**
CARGO : **PROFESIONAL AVALUADOR INDEPENDIENTE**
JEFE INMEDIATO : **ANDRES SANIN**
TELÉFONO : **658 25 51**
FECHA : **SEPTIEMBRE 2010 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS**

EMPRESA : **PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA.**
CARGO : **COORDINADOR NACIONAL DE INMUEBLES**
JEFE INMEDIATO : **JUAN PABLO VILLAREAL**
TELÉFONO : **634 05 55 / 300 2689980**
FECHA : **SEPTIEMBRE 2014 / FEBRERO 2015**

EMPRESA : **UNION TEMPORAL PWC-ADVANCE A-CIATEL.**
CARGO : **AVALUADOR EXTERNO**
JEFE INMEDIATO : **JUAN VILLAREAL**
TELÉFONO : **320 3335803**
FECHA : **SEPTIEMBRE 2008 / MARZO 2009**

EMPRESA : **SERGIO POMBO E HIJOS LTDA**
CARGO : **PROFESIONAL AVALUADOR**
JEFE INMEDIATO : **FRANCISCO POMBO**
TELÉFONO : **255 26 13 / 255 45 45**
FECHA : **JULIO 2.003 / AGOSTO 2.009**

RECOMENDACIONES PERSONALES:

JUBER EDUARDO PARRA
ARQUITECTO
TEL: 310 329 74 46

MARCELA DIAZ MUÑOZ
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS
TEL.: 317 380 12 68

ALBERTO FRANCO
CONTADOR PÚBLICO - ABOGADO
TELS.: 300 2018915



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
C.C. 79.803.347 BTA.
RAA - Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-79803347
E-mail.: miguelfrancoavaluos@gmail.com
Tel: 320 412 69 98

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Aulúos

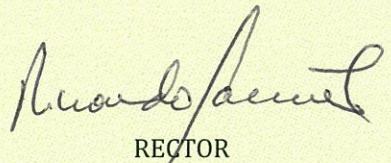
A
Miguel Ángel Franco Polanco

Con C. C. No. 79803347 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

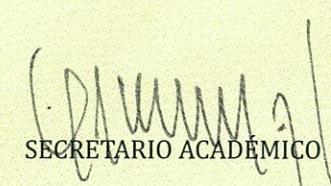
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 14 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2018


RECTOR


SECRETARIO GENERAL


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO ACADÉMICO

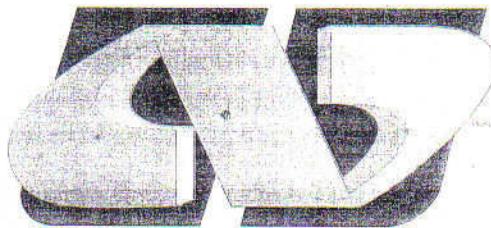
No. 39578

Registro No. F.I. 21878 Folio No. 144 Libro No. 19

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
Y EN SU NOMBRE, LA

UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

CON PERSONERIA JURIDICA 4571 DE 1977



CONFIERE EL TITULO DE CONTADOR PUBLICO

A

Miguel Angel Franco Holanca

C.C. No. 79.803.347 de Santafé de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.
EN TESTIMONIO DE ELLA SE OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., A LOS 30 DIAS DEL MES X DE 2003

Mario Faúndez Wende.

RECTOR

José B.

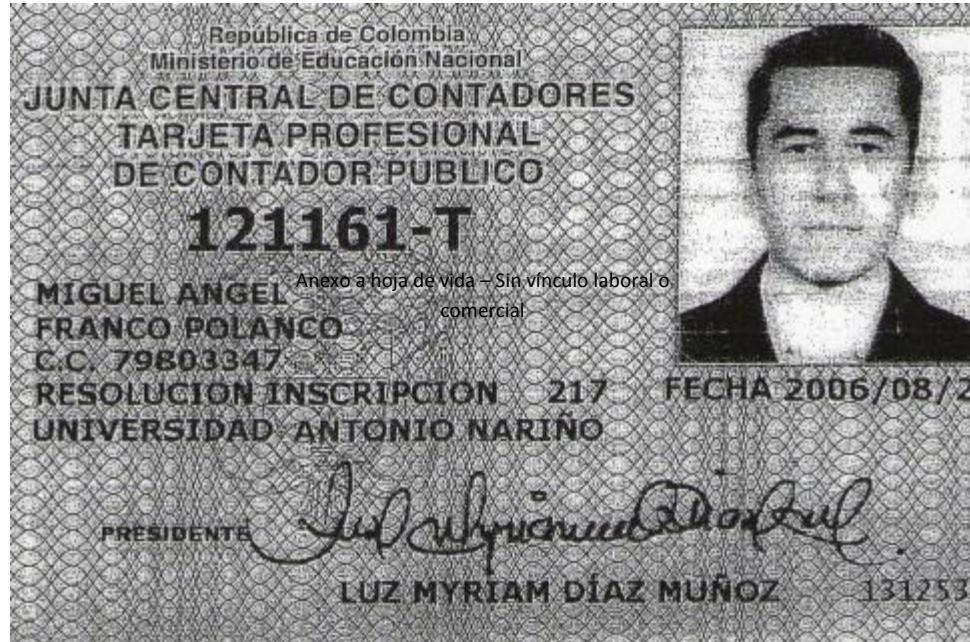
VICE RECTOR ACADEMICO

Luis J. S.

DECANO DE LA FACULTAD

M. G. G.

SECRETARIO GENERAL



Bogotá, 24 de septiembre de 2.021

Señores
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
E.S.D.

En respuesta a su solicitud, envío listado de algunos avalúos realizados en el presente año, han sido solicitados directamente a mi nombre y para diversos fines.

	FECHA DE AVALÚO	DIRECCION DEL INMUEBLE	NOMBRE DEL SOLICITANTE	NUMERO DE CEDULA	No. TELEFONICO
1	2021-09	KR 74 BIS 64F 21	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
2	2021-09	KR 111C 69D 30 CS 72	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
3	2021-08	CL 83A 114 90 IN 4	WILMER AVENDAÑO	79.894.953	3125501811
4	2021-08	CL 127B 71A 90 TO 3 AP 507	SANDRA HERNANDEZ / FRANCISCO RODRIGUEZ	79.589.561	3005098245
5	2021-08	CL 49 SUR 77R 19 AP 201	ALFONSO MORENO	16.531	3142134235
6	2021-06	KR 90 82A 20 AP 203	MAURICIO MURILLO	19.328.608	3102432364
7	2021-05	KR 3 49 D 19 SUR	Luz AGUIRRE	23.943.242	3133245996
8	2021-05	LOTE AGUAS CALIENTES - UNE CUNDINAMARCA	CESAR DIAZ	19.305.175	3176550326
9	2021-03	KR 56 16 50 SUR IN 5 AP 512	DAGOBERTO SANCHEZ	11.520.541	3108834689

Igualmente he realizado una gran cantidad de avalúos de inmuebles con destino a los clientes que poseen firmas empresariales de terceros, los cuales me encomiendan la labor.

	EMPRESA	NIT	NOMBRE DE CONTACTO	No. TELEFONICO	PARA LOS CLIENTES	FECHA
1	FYD INMOBILIARIA S.A.S.	900.704.573-5	CLAUDIA DIAZ	3173801268	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SENA/FINCOMERCIO	DESDE 2014/03
2	SANIN AVALUOS S.A.S	900.440.427-3	ANDRES SANIN	3165260192	BANCO DAVIVIENDA / CIENCUADRADAS	DESDE 2010/09
3	SERGIO POMBO E HIJOS LTDA	830.017.668-5	FRANCISCO POMBO	2554545	BANCO GRANAHORRAR / BANCAFE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	DE 2003-07 A 2009/08

Quedando atento a cualquier aclaración,

Atentamente,

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6
Celular: 3204126998
Correo electrónico: miguelfrancoavaluos@gmail.com