



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LR-9002514011-G5**

<b>Fecha del avalúo</b>	16/03/2023	<b>Fecha de visita</b>	08/03/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO SOLERIUM S.A.		
<b>Dirección</b>	AK 19 33A 93		
<b>Barrio</b>	Teusaquillo		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	URREA PEÑA RICHAR ANDREY		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 16/03/2023

Señor(es):

**GRUPO SOLERIUM S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO SOLERIUM S.A.

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 **URREA PEÑA RICHAR ANDREY** ubicado en la AK 19 33A 93 Teusaquillo, de la ciudad de Bogotá D.C..

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$560,703,197.07 pesos m/cte (Quinientos sesenta millones setecientos tres mil ciento noventa y siete).

Atentamente,

Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		78.10	M2	\$3,870,933.33	53.92%	\$302,319,893.07
Area Construida	Piso 1	78.10	M2	\$1,600,000.00	22.29%	\$124,960,000.00
Area Construida	Piso 2	70.90	M2	\$1,600,000.00	20.23%	\$113,440,000.00
Area Construida	Terraza cubierta	47.30	M2	\$422,480.00	3.56%	\$19,983,304.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$560,703,197.07</b>

Valor en letras

Quinientos sesenta millones setecientos tres mil ciento noventa y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442

C.C: 88.229.287

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	7,179,298	3,763,109	Valor del avalúo en UVR	1,685,698.78
Proporcional	303,217,714	257,485,483	Valor asegurable	257,485,483
% valor proporcional	54.078113915	45.921886085	Tiempo esperado comercialización	15

### Observación

AK 19 33A 93. **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.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** en el presente informe se liquida la casa en condiciones normales de habitabilidad y conservación, debido a que es un proceso de analizar el valor comercial del inmueble en dichas condiciones, más aún así, se presentan los cálculos con el deterioro presentado, dando un valor actual de acuerdo a su estado presente de 364'139'248 millones de pesos y como límite inferior de valor, el valor de terreno que es: 302'319.894 millones de pesos.

## GENERAL

Código	LR-9002514011-G5	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO SOLERIUM S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002514011	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO SOLERIUM S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002514011	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	URREA PEÑA RICHAR ANDREY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86052192	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	AK 19 33A 93				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Teusaquillo	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	AK 19 33A 93. <b>Salvedades:</b> 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.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128	AREA DE TERRENO	M2	78.10
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	236.60
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	377.028.000

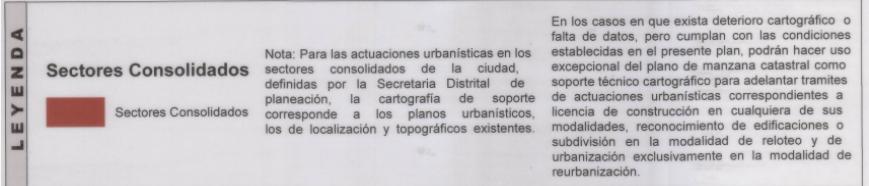
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78	AREA DE TERRENO	M2	78.10
AREA PISO 1	M2	78	AREA PISO 1	M2	78.10
AREA PISO 2	M2	70.90	AREA PISO 2	M2	70.90
Terraza cubierta	M2	47.30	Terraza cubierta	M2	47.30

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

<b>Forma Geometrica</b>	Retangular	<b>Frente</b>	6.20	
<b>Fondo</b>	12.37	<b>Relación frente fondo</b>	1:2	
<b>Perspectivas de valorización</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021-Vigente actual
<b>Area Del Lote</b>	78.10
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO-UPL 32 TEUSAQUILLO
<b>Uso Principal Norma</b>	Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO APLICA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO APLICA
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA PARA EL PREDIO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021-Vigente actual. Se valida el presente decreto para potencial posible del predio, y posibles afectaciones que llegase a tener, de acuerdo a la norma actual.</p> <p>Para la liquidación del presente avalúo por la antigüedad de la casa de 72 años, se liquidan las áreas construidas, medidas en visita, y área de terreno catastral, que coincide con la medida en visita.</p>  <p>Nota: Para las actuaciones urbanísticas en los sectores consolidados de la ciudad, definidas por la Secretaría Distrital de planeación, la cartografía de soporte corresponde a los planos urbanísticos, los de localización y topográficos existentes.</p> <p>En los casos en que exista deterioro cartográfico o falta de datos, pero cumplan con las condiciones establecidas en el presente plan, podrán hacer uso excepcional del plano de manzana catastral como soporte técnico cartográfico para adelantar trámites de actuaciones urbanísticas correspondientes a licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones o subdivisión en la modalidad de relooteo y de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1886	EscrituraDePropiedad	06/08/2015	CINCUENTA	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-259887	08/03/2023	AAA0083JLHK		CASA

#### Observación

**DESCRIPCION:** CABIDA Y LINDEROS LOTE QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 200.03 VARAS CUADRADAS COMPRENDIO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE Y EL OESTE CON EL LOTE # 14 DE LA MANZANA J DE LA URBZ LAS MERCEDE: POR EL ESTE QUE ES EL FRENTE CON LA CARRERA 19; POR EL SUR CON EL LOTE # 15 DE LA MISMA MANZANA ANTES CITADAQUE ES O FUE DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA DE LAS MERCEDES

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	<b>PAVIMENTO EN CONCRETO FLEXIBLE</b>	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Malo	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1951	<b>Edad Inmueble</b>	72 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	NO APORTADA				
<b>Observación</b>	Estructura en deterioro, se encuentra que el inmueble está sufriendo por fallas por cortante, que se evidencian en grietas diagonales a verticales, en los puntos de juntura de nodos, con amplitud considerable, mayormente intensificados al costado izquierdo del mismo. Asentamientos diferenciales, que causó agrietamiento por cortante.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

**Observación** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

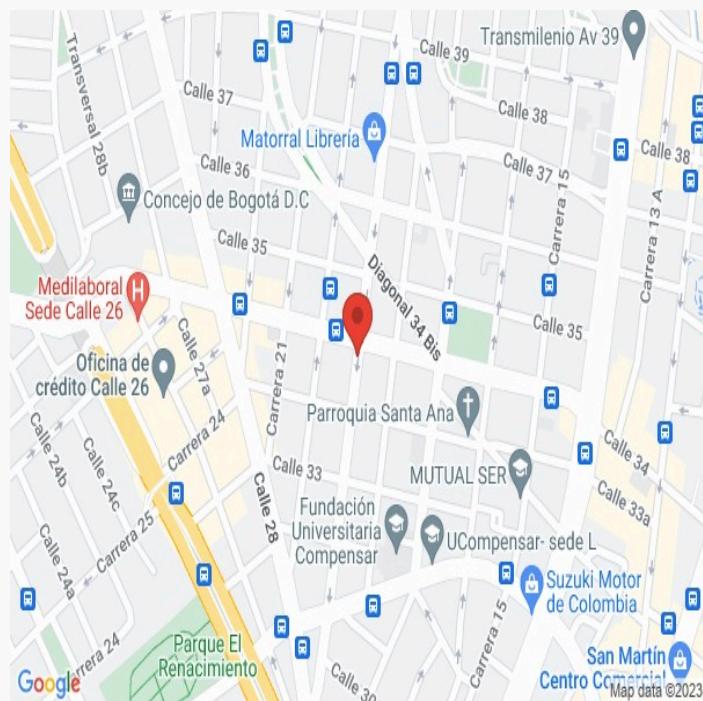
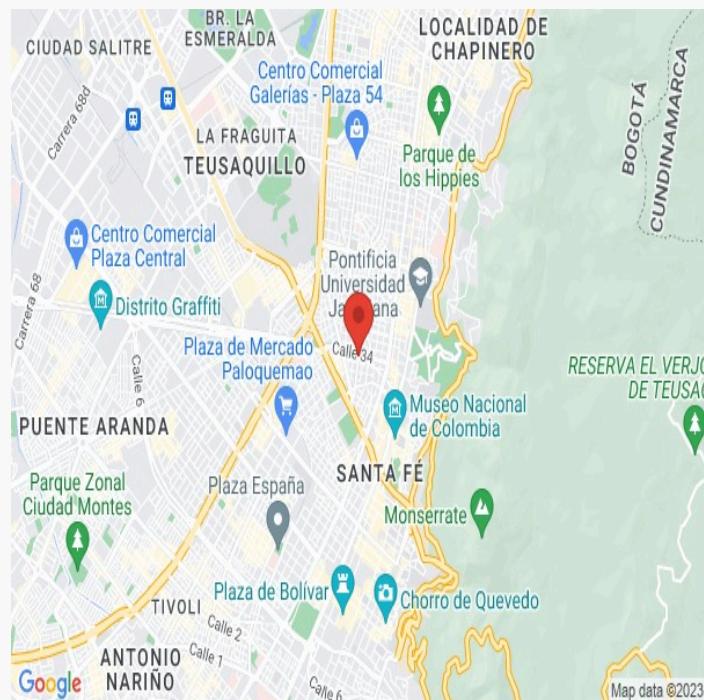
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal							
Estado	Regular							

**Observación** Acabados en estado de conservación, regular, actualmente en deterioro por vetustez, además tiene asentamientos diferenciales, que causo agrietamiento por cortante.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AK 19 33A 93 | Teusaquillo | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.623511  
GEOGRAFICAS : 4° 37' 24.639''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.073748  
GEOGRAFICAS : 74° 4' 25.4922''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 34 19-20 diagonal al predio	\$1,200,000,000	0.97	\$1,164,000,000	3114844089	160	260	\$2,000,000	\$520,000,000
2	calle 33a entre cra 19 y 20	\$1,600,000,000	0.97	\$1,552,000,000	3125883708	200	325	\$2,300,000	\$747,500,000
3	teusaquillo	\$1,084,000,000	0.97	\$1,051,480,000	3153277577	200	231	\$1,400,000	\$323,400,000
4	Kra 19 entre calle 33 y 34	\$375,000,000	0.97	\$363,750,000	3204795284	60	85	\$1,600,000	\$136,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>78.10</b>	<b>149</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$644,000,000	\$4,025,000	1.0	1.0	1.00	\$4,025,000
2	\$804,500,000	\$4,022,500	1.0	1.0	1.00	\$4,022,500
3	\$728,080,000	\$3,640,400	1.0	1.0	1.00	\$3,640,400
4	\$227,750,000	\$3,795,833	1.0	1.0	1.00	\$3,795,833
				PROMEDIO	\$3,870,933.33	
				DESV. STANDAR	\$187,522.99	
				COEF. VARIACION	4.84%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,870,933.33	AREA	78.10	TOTAL	\$302,319,893.07
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	149	TOTAL	\$238,400,000.00
VALOR TOTAL		\$540,719,893.07				

**Observaciones:****Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10713\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10713_2archivopdflinks.html)

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/teusaquillo/bogota/7174411>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7492139>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-teusaquillo-4-habitaciones-2-banos/2751-M4137227>

## REPOSICION

PISO 1-2 - ESTADO NORMAL DE CONSERVACION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	149
Area construida vendible	149
Valor M2 construido	\$2,594,717
Valor reposición M2	\$386,612,833
Valor reposición presupuesto M2	\$2,594,717
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,594,717
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	48
Edad en % de vida útil	48 %
Fitto y corvin %	40.74 %
Valor reposición depreciado	\$1,537,629
Valor adoptado depreciado	\$1,537,629
<b>Valor total</b>	<b>\$229,106,721</b>

Observaciones: El cálculo expresado es en un estado de conservación normal. Con el cual se liquida el presente informe, teniendo en cuenta que es un tema de afectación por construcciones colindantes.

valor calculado en estado actual, amenaza ruina

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	149
Area construida vendible	149
Valor M2 construido	\$2,594,717
Valor reposición M2	\$386,612,833
Valor reposición presupuesto M2	\$2,594,717
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,594,717
Calificación estado conservación	4.5
Vida útil	100
VetusTez	48
Edad en % de vida útil	48 %
Fitto y corvin %	84.01 %
Valor reposición depreciado	\$414,895
Valor adoptado depreciado	\$414,895
<b>Valor total</b>	<b>\$61,819,355</b>

Observaciones: **Valor calculado en el estado actual, amenaza de ruina, valor calculado informativo. Teniendo en cuenta la naturaleza y destino del informe.** **Valor con deterioro actual amenaza ruina:** \$61,819,355

**Clase 4:** El inmueble necesita reparaciones importantes, especialmente en su estructura.

**Clase 5:** El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación.

## TERRAZA CUBIERTA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	47.30
Area construida vendible	47.30
Valor M2 construido	\$800,000
Valor reposición M2	\$37,840,000
Valor reposición presupuesto M2	\$800,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$800,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	48
Edad en % de vida útil	48 %
Fitto y corvin %	47.19 %
Valor reposición depreciado	\$422,480
Valor adoptado depreciado	\$422,480
<b>Valor total</b>	<b>\$19,983,304</b>

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Sala



Comedor



Cocina



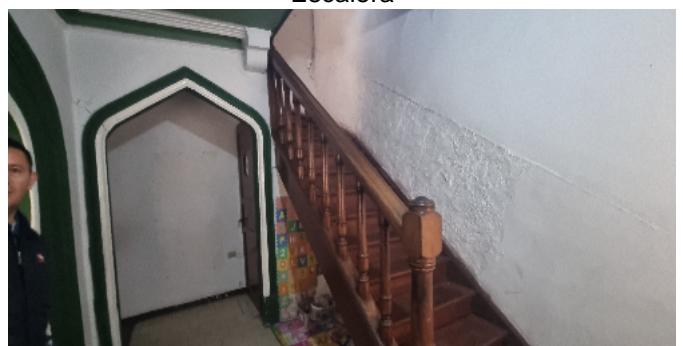
Cocina



Patio Interior



Escalera



## FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



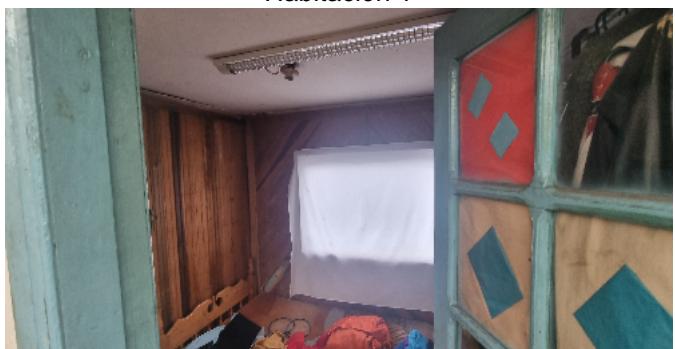
Hall o Estar de Habitaciones



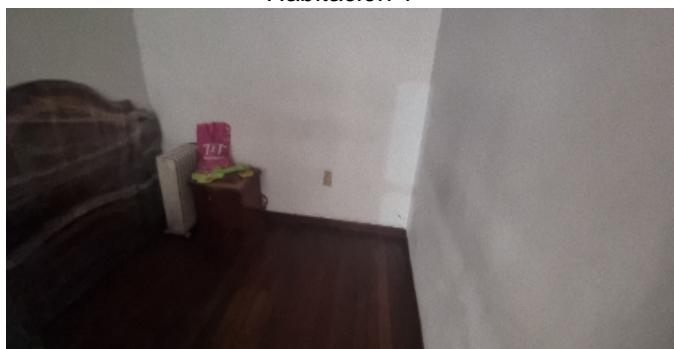
Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



## FOTOS

Detalle de acabados



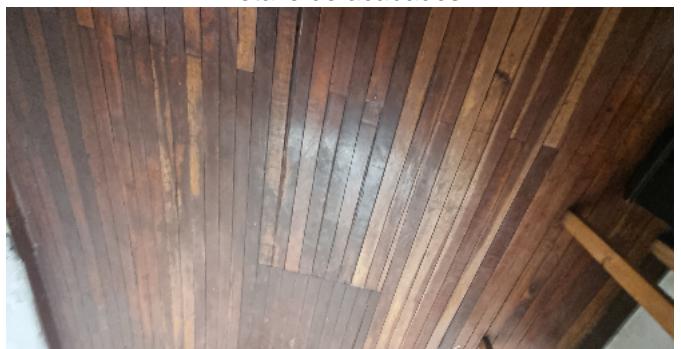
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**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

----- **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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LR-9002514011-G5**



PIN de Validación: bb3f0b15



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**11 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bb3f0b15

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bb3f0b15

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

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  
**19 Mayo 2020**

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.



PIN de Validación: bb3f0b15



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

<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  
**19 Mayo 2020**

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-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: bb3f0b15



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



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287.**

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bb3f0b15**

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 dieciseis (16) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

AÑO GRAVABLE  
2023



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia

23011277551

401

Factura  
Número:

2023001041812775077

CÓDIGO QR:



**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0083JLHK	2. DIRECCIÓN AK 19 33A 93	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00259887
---------------------	---------------------------	--

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	86052192	RICHAR ANDREY URREA PEÑA	100	PROPIETARIO	KR 19 33A 93	BOGOTA, D.C.

**11. OTROS**

**C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL 377.028.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 6,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 2.451.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO 2.451.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		2.451.000		2.451.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		245.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		2.206.000		2.451.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		245.000		245.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		2.451.000		2.696.000

**F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO**

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23011277551134278204(3900)00000002451000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23011277551170077283(3900)00000002696000(96)20230714

**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23011277551042814690(3900)00000002206000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23011277551037302937(3900)00000002451000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SEÑAL

CONTRIBUYENTE



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago Referencia de Recaudo:  
del Impuesto Predial** **21017102829**

Formulario No. **2021201041604190544**

**AÑO GRAVABLE 2021**

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP <b>AAA0083JLHK</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050C00259887	3. Cédula Catastral 33A 19 4	4. Estrato 4
5. Dirección del Predio AK 19 33A 93			

**B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO**

6. Área de terreno en metros 78.10	7. Área construida en metros 236.60	8. Destino <b>61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES</b>
9. Tarifa 6	9.1 Porcentaje de exención 0 %	

**D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social <b>RICHAR ANDREY URREA PEÑA</b>	11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 86052192
---	--

12. Número de Identificación de quien efectuó el pago

CC 86052192

**E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO**

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>	362,302,000
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>	2,355,000
15. SANCIONES	<b>VS</b>	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>		
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>	2,355,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>		
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>	0
<b>H. PAGO</b>		
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>	0
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>	0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>	0
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>	0
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>	0
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>	0

**INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO**

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN 24/07/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 4444
NOMBRES Y APELLIDOS RICHAR ANDREY URREA PEÑA	VALOR PAGADO: 0
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA TIPO FORMULARIO: Factura

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230308674173427696**

**Nro Matrícula: 50C-259887**

Página 1 TURNO: 2023-165578

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 09:05:58 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 19-02-1975 RADICACIÓN: 1277 CON: DOCUMENTO DE: 18-02-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0083JLHKCOD CATASTRAL ANT: 33A194

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 200.03 VARAS CUADRADAS COMPRENDIO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE Y EL OESTE CON EL LOTE # 14 DE LA MANZANA J DE LA URBZ LAS MERCEDE: POR EL ESTE QUE ES EL FRENTE CON LA CARRERA 19; POR EL SUR CON EL LOTE # 15 DE LA MISMA MANZANA ANTES CITADAQUE ES O FUE DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA DE LAS MERCEDES.-----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

-----  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública  
-----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) AK 19 33A 93 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 19 # 33A-93

1) CARRERA 19 16-95

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

**DESTINACION ECONOMICA:**

-----  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública  
-----

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

-----  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública  
-----

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-05-1951 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 1272 del 20-04-1951 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BOTERO PALACIO HERNANDO

A: ESPINEL PARDO ROSARIO X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-1975 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2708 del 28-12-1974 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$130,000

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230308674173427696**

**Nro Matrícula: 50C-259887**

Página 2 TURNO: 2023-165578

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 09:05:58 AM

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

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

DE: ESPINEL &#039; PARDO ROSARIO

A: ESPINEL PARDO BELEN

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-04-1975 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 598 del 16-04-1975 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$280,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESPINEL PARDO BELEN

A: PULIDO CAQUIMBOP FABIO

CC# 235309

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-04-1975 Radicación: 75025412**

Doc: ESCRITURA 598 del 16-04-1975 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PULIDO CAQUIMBOP FABIO

CC# 235309

X

A: ESPINEL PARDO BELEN

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-06-1975 Radicación: 75026053**

Doc: ESCRITURA 610 del 17-04-1975 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PULIDO CAQUIMBOP FABIO

CC# 235309

X

A: COOPERATIVA DE TELEFONOS DE BOGOTA LTDA.

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-11-1976 Radicación: 7675191**

Doc: ESCRITURA 2142 del 02-11-1976 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: ESPINEL PARDO BELEN

A: PULIDO CAQUIMBO FABIO

X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-1984 Radicación: 8499694**

Doc: ESCRITURA 5106 del 04-09-1984 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230308674173427696**

**Nro Matrícula: 50C-259887**

Página 3 TURNO: 2023-165578

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 09:05:58 AM

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

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

DE: PULIDO CAQUIMBOP FABIO

CC# 235309

A: GUTIERREZ ROA MANUEL GUILLERMO

CC# 19088832 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-09-1984 Radicación: 84109088**

Doc: ESCRITURA 2949 del 21-08-1984 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: COOPERATIVA DE TELEFONOS DE BOGOTA LTDA. HOY COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO Y PREVISION SOCIAL DE TELEFONOS DE BOGOTA

A: PULIDO CAQUIMBOP FABIO

CC# 235309

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-08-2002 Radicación: 2002-70362**

Doc: ESCRITURA 592 del 13-03-2002 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: GUTIERREZ ROA MANUEL GUILLERMO

CC# 19088832 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-08-2002 Radicación: 2002-70362**

Doc: ESCRITURA 592 del 13-03-2002 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA NOTA: LA HIPOTECA NO SE REGISTRA POR TERMINO VENCIDO ART 32 DTO 1250/70.

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

DE: GUTIERREZ ROA MANUEL GUILLERMO

CC# 19088832

A: BUITRAGO NARVAEZ GLORIA LETICIA

CC# 40366001 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-08-2002 Radicación: 2002-70363**

Doc: ESCRITURA 2380 del 23-08-2002 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 592 DEL 13-03-2002 EN CUANTO A QUE EL ESTADO CIVIL DE LA COMPRADORA ES SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO.

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

A: BUITRAGO NARVAEZ GLORIA LETICIA

CC# 40366001 X

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-08-2015 Radicación: 2015-73051**

Doc: ESCRITURA 1886 del 06-08-2015 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$250,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230308674173427696**

**Nro Matrícula: 50C-259887**

Página 4 TURNO: 2023-165578

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 09:05:58 AM

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

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

DE: BUITRAGO NARVAEZ GLORIA LETICIA

CC# 40366001

A: URREA PE/A RICHAR ANDREY

CC# 86052192 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.  
Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 03-09-2002  
ANOTACION 9 Y 10 NUMERO DE ESCRITURA 592 CORREGIDO VALE TC.2002-INT646 CDG AUXDEL22 ABOGADO7

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-165578 FECHA: 08-03-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTÁ**

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES