



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1032404552**

|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 29/03/2023 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | CL 47C SUR 13A 91 ESTE                          |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | los pinares                                     |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Bogotá D.C.                                     |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Cundinamarca                                    |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | KATHERINE MARCELA SALCEDO RAMIREZ               |                        |            |

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.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: LUIS ALBERTO SALCESO RAMIREZ

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 **KATHERINE MARCELA SALCEDO RAMIREZ** ubicado en la CL 47C SUR 13A 91 ESTE los pinares, 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 \$85,537,855.17 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones quinientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco).

Atentamente,

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


LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción            | Área  | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total     |
|-----------------|------------------------|-------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | LOTE                   | 35.41 | M2     | \$924,537.00   | 38.27% | \$32,737,855.17 |
| Area Construida | CASA MANZANA 87 PISO 1 | 20    | M2     | \$1,200,000.00 | 28.06% | \$24,000,000.00 |
| Area Construida | CASA MANZANA 87 PISO 2 | 24    | M2     | \$1,200,000.00 | 33.67% | \$28,800,000.00 |
| TOTALES         |                        |       |        |                | 100%   | \$85,537,855.17 |

Valor en letras  
Ochenta y cinco millones quinientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

  
cc. 91.528.506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
RAA Nro: AVAL-91528506  
C.C: 91528506

| VALORES/TIPO DE AREA.    |   |              | INFORMACIÓN UVR                  |            |
|--------------------------|---|--------------|----------------------------------|------------|
|                          | Terreno   | Construcción | Valor UVR                        | 332.6236   |
| Integral                 | 2,415,641   | 1,941,836    | Valor del avalúo en UVR          | 257,161.11 |
| Proporcional             | 32,735,337  | 52,802,518   | Valor asegurable                 | 52,802,518 |
| % valor proporcional     | 38.27   | 61.73        | Tiempo esperado comercialización | 12         |
| Calificación garantía    | Favorable   |              |                                  |            |
| Observación calificación | El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Registra construcción en anotación 004 del certificado de libertad y tradición.  |              |                                  |            |
| Observación              | Ubicado enCL 47 C SUR 13A 91 ESTE, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos.<br><b>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.</b><br>El predio no goza de parqueadero, hay una bahía de parqueo comunal en las proximidades. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.<br>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.<br><br>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, |              |                                  |            |

Habitaciones: 2, Closet: 0, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico.  
El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional;  
cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.



| GENERAL                              |   |               |                 |                |                        |
|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Código                               | LRCAJA-1032404552   | Propósito     | Modelo 8-14     | Tipo avalúo    | valor comercial        |
| Datos del dirigido a:                |   |               |                 |                |                        |
| Dirigido A                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |               |                 |                |                        |
| Tipo identificación                  | NIT.  | Documento     | NIT 860021967-7 | Email          |                        |
| Datos del solicitante:               |   |               |                 |                |                        |
| Solicitante                          | LUIS ALBERTO SALCESO RAMIREZ  |               |                 |                |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 1032404552      | Teléfono       | 3505801691             |
| Email                                | luis.salcedo4552@correo.policia.gov.co  |               |                 |                |                        |
| Datos del propietario:               |   |               |                 |                |                        |
| Propietario                          | KATHERINE MARCELA SALCEDO RAMIREZ   |               |                 |                |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 1024490456      | Ocupante       | Propietario            |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |   |               |                 |                |                        |
| Dirección                            | CL 47C SUR 13A 91 ESTE  |               |                 |                |                        |
| Conjunto                             | N/A   |               |                 |                |                        |
| Ciudad                               | Bogotá D.C.   | Departamento  | Cundinamarca    | Estrato        | 2                      |
| Sector                               | Urbano  | Barrio        | los pinares     | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Casa  | Tipo subsidio | N/A             | Sometido a PH  | No                     |
| Observación                          | Ubicado en CL 47 C SUR 13A 91 ESTE, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos.<br>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. |               |                 |                |                        |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual   | Vivienda  | Piso inmueble         | 2                       |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
|--|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------|------------------|----|-------|---------------------|----|-------|--|----|----|--|-----|-------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|-------|-----------------------|-------|------------|-------------|----|----|
| Clase inmueble   | Unifamiliar   | Otro                  |                         | Método evaluación | MERCADO |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| Justificación de Metodología   | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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. |                       |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>35.41</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>44.05</td></tr></table>   |   |                       | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR   | AREA DE TERRENO  | M2 | 35.41 | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 44.05 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>29.70</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>43.20</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>32.561.000</td></tr></table> |    |    | ÁREAS CATASTRAL  | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2  | 29.70 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 43.20 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 32.561.000 |             |    |    |
| ÁREAS JURÍDICAS  | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA DE TERRENO  | M2  | 35.41                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA CONSTRUIDA  | M2  | 44.05                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| ÁREAS CATASTRAL  | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA DE TERRENO  | M2  | 29.70                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA CONSTRUIDA  | M2  | 43.20                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AVALUO CATASTRAL 2023  | PESOS   | 32.561.000            |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>35.41</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>20</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>24</td></tr></table> |   |                       | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR   | AREA DE TERRENO  | M2 | 35.41 | AREA PISO 1         | M2 | 20    | AREA PISO 2  | M2 | 24 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>35.41</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>20</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>24</td></tr></table> |     |       | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 35.41 | AREA PISO 1           | M2    | 20         | AREA PISO 2 | M2 | 24 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA  | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA DE TERRENO  | M2  | 35.41                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA PISO 1  | M2  | 20                    |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA PISO 2  | M2  | 24                    |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| ÁREAS VALORADAS  | UND   | VALOR                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA DE TERRENO  | M2  | 35.41                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA PISO 1  | M2  | 20                    |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| AREA PISO 2  | M2  | 24                    |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>   |   |                       | ÁREAS POR NORMA         |                   | VALOR   | Indice ocupación |    | 0     | Indice construcción |    | 0     |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| ÁREAS POR NORMA  |   | VALOR                 |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| Indice ocupación   |   | 0                     |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| Indice construcción  |   | 0                     |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| Forma Geometrica   | Rectangular   | Frente                | 2.85                    |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| Fondo  | 13.25   | Relación frente fondo | 1:46                    |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |
| 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.  |                       |                         |                   |         |                  |    |       |                     |    |       |  |    |    |  |     |       |                 |     |       |                 |    |       |                       |       |            |             |    |    |

## REGLAMENTACION URBANISTICA

|  |  |
|--|--|
| Acuerdo Decreto                                      | Decreto 555 de 2021 de la Ciudad de Bogotá   |
| Area Del Lote  | 35.41  |
| Forma Del Lote                                       | Rectangular  |
| Topografia   | LIGERAMENTE PENDIENTE  |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente) | 1  |
| Clasificacion Del Suelo                              | Urbano   |
| Uso Principal Norma                                  | Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos  |
| Uso Compatible Norma                                 | RESIDENCIAL  |
| Uso Condicionado Norma                               | comercio zonal   |
| Uso Prohibido Norma                                  | industrial de alto impacto   |
| Tratamiento  | Mejoramiento integral  |
| AislamientoPosterior                                 | 4  |
| Aislamiento Lateral                                  | CONTINUO   |
| Altura Permitida                                     | 3 pisos  |
| Amenaza Riesgo Inundacion                            | NO   |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | NO   |
| Suelos De Proteccion                                 | NO   |
| Patrimonio   | NO   |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 2400           | EscrituraDePropiedad | 30/08/2013 | 19      | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Chip        | Cédula catastral | Detalle         |
|----------------|------------|-------------|------------------|-----------------|
| 50S-947834     | 27/03/2023 | AAA0005FCPP | D48S T13BE 3 1   | Casa manzana 87 |

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio no goza de parqueadero, hay una bahía de parqueo comunal en las proximidades.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

|                | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía        | SI     | SI       |
| Acueducto      | SI     | SI       |
| Alcantarillado | SI     | SI       |
| Gas            | SI     | SI       |

AMOBLAMIENTO URBANO

|              | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado    | SI     |
| Arborizacion | SI     |
| Alamedas     | NO     |
| Ciclo rutas  | SI     |

CARACTERÍSTICAS

|                  |             |                           |              |                   |        |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Residencial. | Demanda / Interés | Media  |
| Estrato          | 2           | Barrio legal              | Si           | Topografía        | Ligera |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno        |                   |        |

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

|                   | Nivel | Nivel Distancia |                   | Sector                                     | Conservación |
|-------------------|-------|-----------------|-------------------|--|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400         | Andenes           | SI   | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles        | SI   | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 100-200         | Vías pavimentadas | SI   | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 100-200         | Tipo de vía       | El predio se ubica sobre una via peatonal. |              |
| Escolar           | Bueno | 400-500         |                   |  |              |
| Comercial         | Bueno | 400-500         |                   |  |              |

IMPACTO AMBIENTAL

|       |    |        |    |             |    |
|-------|----|--------|----|-------------|----|
| Aire  | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas  | NO | Otro        | NO |

**Observación:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

ESTRUCTURA

|                           |   |                            |                       |                         |                      |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Tradicional           | Estructura reforzada    | NO                   |
| Material construcción     | Ladrillo  | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |                      |
| Daños por Sismos          | NO  | Ajustes sismos resistentes | NO                    | Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                   | ladrillo a la vista   | Ancho fachada              | 0-3 metros            | Irregularidad planta    | No                   |
| Irregularidad altura      | No  | Tipología vivienda         | Casa Continua         | Otro tipología vivienda |                      |
| Año construcción          | 1986  | Edad Inmueble              | 37 años               | Vida útil               | 100                  |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    | 100                   |                         |                      |
| Licencia construcción     | N/A   |                            |                       |                         |                      |
| Observación               | Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. |                            |                       |                         |                      |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                |   |                |   |                 |          |
|----------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala           | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones    | 2        |
| Closet         | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega         | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas     | 1 | Local           | 0        |

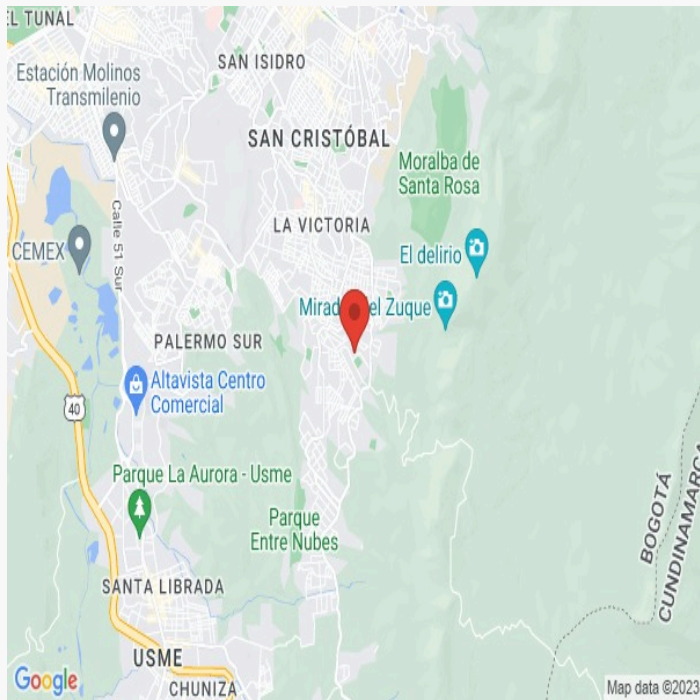
|             |  |             |       |             |       |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón      | 0  | Jardin      | 0     | Zona verde  | 0     |
| Oficina     | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

ACABADOS

|             | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad     | Normal   | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.   | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad. |         |        |        |        |        |        |             |

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 47C SUR 13A 91 ESTE | los pinares | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.538008  
GEOGRAFICAS : 4° 32' 16.8282''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.086180  
GEOGRAFICAS : 74° 5' 10.2474''



## MERCADO

| #            | DIRECCION             | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | SAn cristobal         | \$90,000,000  | 0.97 | \$87,300,000      | 3246488670 | 36            | 60                               | \$900,000                   | \$54,000,000          |
| 2            | barrio Quindio        | \$95,000,000  | 0.97 | \$92,150,000      | 3197205867 | 36            | 58                               | \$1,000,000                 | \$58,000,000          |
| 3            | colmena los<br>pinars | \$120,000,000 | 0.97 | \$116,400,000     | 3214409128 | 36            | 70                               | \$1,200,000                 | \$84,000,000          |
| Del inmueble |                       |               |      |                   |            | 35.41         | 44.05                            |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$33,300,000              | \$925,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$925,000    |
| 2 | \$34,150,000              | \$948,611  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$948,611    |
| 3 | \$32,400,000              | \$900,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$900,000    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$924,537.04 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$24,308.86  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 2.63%        |

|              |                 |                |      |       |       |                 |
|--------------|-----------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2      | \$924,537.00   | AREA | 35.41 | TOTAL | \$32,737,855.17 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2      | \$1,200,000.00 | AREA | 44.05 | TOTAL | \$52,860,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$85,597,855.17 |                |      |       |       |                 |

### Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10808\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10808_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-cristobal/bogota/7705714>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-puentes/bogota/10015374>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/colmena-i-los-pinares/bogota/10000800>

## FOTOS 4

Vía frente al inmueble



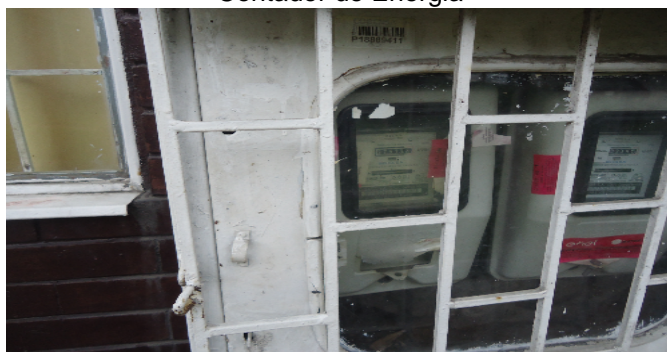
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble





## FOTOS 4

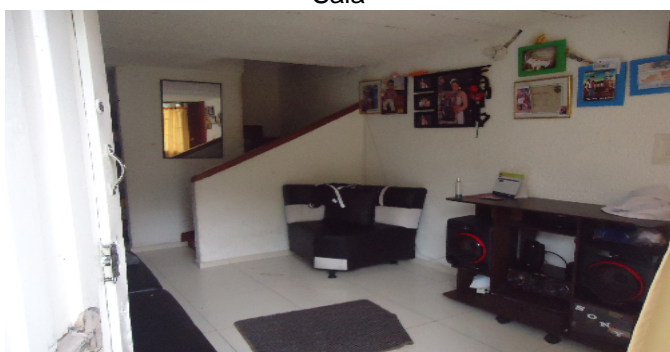
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS 4

Patio Interior



Escalera



Escalera



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS 4

Baño Social 1



Baño Social 1



## 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 --- **Eta**

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1032404552**



PIN de Validación: bfa40b9a



## 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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: bfa40b9a



## 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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 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  
**15 Oct 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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bfa40b9a



## 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  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 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  
**15 Oct 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: bfa40b9a



Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 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-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: bfa40b9a



**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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506.**

**El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bfa40b9a**

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 Marzo 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 BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230327194174444549**

**Nro Matrícula: 50S-947834**

Pagina 1 TURNO: 2023-127436

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 11:16:06 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 07-03-1986 RADICACIÓN: 86-11709 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-01-1986

CODIGO CATASTRAL: **AAA0005FCPP** COD CATASTRAL ANT: IS 23218

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DIAGONAL 47 A SUR N.13-75 ESTE, AREA LOTE 35.41 M2. Y CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA N.0168 DEL 24 01 86, NOTARIA 10. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1.984.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 47C SUR 13A 91 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

2) DG 47A SUR 13 75 E (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 47A S 13-75 E CASA MANZANA 87

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 922268

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-11-1985 Radicación: 85-145757

Doc: ESCRITURA 3772 del 08-11-1985 NOTARIA 10. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$318,750,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

**DE: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR**

**NIT# 60502036 X**

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA**

**NIT# 60038717**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-01-1986 Radicación: 86-11709

Doc: ESCRITURA 0168 del 24-01-1986 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

**A: FUNDACION "COLMENA"**

**X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230327194174444549**

**Nro Matrícula: 50S-947834**

Pagina 2 TURNO: 2023-127436

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 11:16:06 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 003** Fecha: 21-02-1986 Radicación: 86-23920

Doc: ESCRITURA 72 del 30-01-1986 NOTARIA 17. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$42,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR

X N.60502036

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO**

**NIT# 99999284**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-05-1986 Radicación: 86-58858

Doc: RESOLUCION 1535 del 05-03-1986 SUPERINTENDENCIA BANCARIA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION LOS PINARES, INTEGRADA POR 250 BIFAMILIARES (500 VIVIENDAS) UBICADAS EN LA MANZANA 81. LOTES 1 AL 18; MANZANA 82 LOTES 1 AL 20; MANZANA 83 LOTES 1 AL 14; MANZANA 84 LOTES 1 AL 15 : MANZANA 85 LOTES 1 AL 6; MANZANA 87 LOTES 1 AL 19; MANZANA 89 LOTES 1 AL 16; MANZANA 90 LOTES 2 AL 16; MANZANA 91 LOTES 1 AL 30; MANZANA 92 LOTES 1 AL 30; MANZANA 93 LOTES 1 AL 15; MANZANA 94 LOTES 1, 2, 4, AL 11; MANZANA 95 LOTES 1 AL 15; MANZANA 96 LOTES 1 AL 6; MANZANA 97 LOTES 1 AL 22 DE LA CIUDAD DE BOGOTA.

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

**A: FUNDACION "COLMENA"**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-12-1986 Radicación: 86162594

Doc: ESCRITURA 4666 del 27-10-1986 NOTARIA 18. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,210,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR

**NIT# 60502036**

**A: NÚEZ CRUZ FRED EMIRO**

**CC# 17629613 X**

**A: SANTOS DE NÚEZ MIRYAM**

**CC# 36161992 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-12-1986 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4666 del 27-10-1986 NOTARIA 18. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$910,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: NÚEZ CRUZ FRED EMIRO

**CC# 17629613 X**

DE: SANTOS DE NÚEZ MIRYAM

**CC# 36161992 X**

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA**

**NIT# 60038717**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-02-1987 Radicación: 87-20510

Doc: ESCRITURA 82 del 30-01-1987 NOTARIA 17 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230327194174444549**

**Nro Matrícula: 50S-947834**

Pagina 3 TURNO: 2023-127436

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 11:16:06 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

ESPECIFICACION: : 909 003 LIBERACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

**A: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR,HOY FUNDACION COLMENA**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-05-1991 Radicación: 1991-31944

Doc: OFICIO 647 del 28-05-1991 JUZGADO 11 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO DERECHOS DE CUOTA

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

DE: AUTOMOTORA NACIONAL S.A. AUTONAL S.A.

**A: NÚEZ FRED EMIRO**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 31-07-1992 Radicación: 1992-47006

Doc: ESCRITURA 3658 del 02-07-1992 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$42,500,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCT. 72 DEL 30-01-86

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

**A: FUNDACION COLMENA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 16-02-1995 Radicación: 1995-11624

Doc: OFICIO 137 del 07-02-1995 JUZGADO 9 C.MPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO DERECHOS DE CUOTA

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

DE: AUTOMOTORA NACIONAL S.A. AUTONAL S.A.

**A: NÚEZ FRED EMIRO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 16-02-1995 Radicación: 1995-11624

Doc: OFICIO 137 del 07-02-1995 JUZGADO 9 C.MPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECARIO

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

**A: NÚEZ CRUZ FRED EMIRO**

**CC# 17629613 X**

**A: SANTOS DE NÚEZ MIRYAM**

**CC# 36161992 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 19-09-1995 Radicación: 1995-67278



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230327194174444549**

**Nro Matrícula: 50S-947834**

Pagina 4 TURNO: 2023-127436

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 11:16:06 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

Doc: OFICIO 811 del 04-07-1995 JUZGADO 9. C.MPAL de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECARIO

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

**A: NÚEZ CRUZ FRED EMIRO**

**CC# 17629613 X**

**A: SANTOS DE NÚEZ MYRIAM**

**X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-07-2002 Radicación: 2002-51126

Doc: ESCRITURA 2351 del 12-06-2002 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

**NIT# 8600387177**

**A: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR**

**NIT# 60502036**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-74119

Doc: ESCRITURA 0538 del 07-02-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$910,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

**NIT# 8600387177**

**A: NÚEZ CRUZ FRED EMIRO**

**CC# 17629613 X**

**A: SANTOS DE NÚEZ MIRYAM**

**CC# 36161992 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 24-01-2006 Radicación: 2006-5427

Doc: ESCRITURA 8916 del 23-09-2005 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NÚEZ CRUZ FRED EMIRO

**CC# 17629613**

DE: SANTOS DE NÚEZ MIRYAM

**CC# 36161992**

**A: NÚEZ SANTOS ELIZABETH TERESA**

**CC# 52882306 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 02-09-2013 Radicación: 2013-85121

Doc: ESCRITURA 2400 del 30-08-2013 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$22,208,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230327194174444549**

**Nro Matrícula: 50S-947834**

Pagina 5 TURNO: 2023-127436

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 11:16:06 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

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

DE: NU/EZ SANTOS ELIZABETH TERESA

CC# 52882306

A: SALCEDO RAMIREZ KATHERINE MARCELA

CC# 1024490456 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

|  |                   |                         |                   |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0   | Nro corrección: 1 | Radicación: C2007-11595 | 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: 0   | Nro corrección: 2 | Radicación:             | Fecha: 22-12-2018 |
| SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-88946 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.   |                   |                         |                   |
| Anotación Nro: 7   | Nro corrección: 3 | Radicación:             | Fecha: 31-12-1900 |
| ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE C.D. 305 63 22 02 95  |                   |                         |                   |
| Anotación Nro: 8   | Nro corrección: 1 | Radicación:             | Fecha: 31-12-1900 |
| ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE C.D. 305 63 22 02 95  |                   |                         |                   |
| Anotación Nro: 9   | Nro corrección: 2 | Radicación:             | Fecha: 31-12-1900 |
| ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE C.D. 305 63 22 02 95  |                   |                         |                   |

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-127436**

**FECHA: 27-03-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ