



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: LR\_CT\_11188970**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/08/2023
Dirigido a	0		
Dirección	KR 68F 67A 14		
Barrio	Bellavista occidental		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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):

0

Avalúo solicitado por: WILSON ISMAEL MESA ACOSTA

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 **BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA** ubicado en la KR 68F 67A 14 Bellavista occidental, 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 \$455,468,495.55 pesos m/cte (Cuatrocientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y ocho mil cuatrocientos noventa y cinco).

Atentamente,

**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	LOTE	111	M2	\$2,998,665.00	73.08%	\$332,851,815.00
Area Construida	PISO 1	39	M2	\$1,150,000.00	9.85%	\$44,850,000.00
Area Construida	PISO 2	39	M2	\$1,150,000.00	9.85%	\$44,850,000.00
Area Construida	PISO 3- acceso escalera	4.64	M2	\$1,150,000.00	1.17%	\$5,336,000.00
Area Construida	ANTEJARDIN-CERRAMIENTO	18.91	M2	\$1,150,000.00	4.77%	\$21,746,500.00
Area Construida	CUBIERTA PATIO-PISO 1	42.73	M2	\$44,535.00	0.42%	\$1,902,980.55
Area Construida	DEPOSITO PISO 3	9	M2	\$436,800.00	0.86%	\$3,931,200.00
Area Construida	PISO CERAMICA CUBIERTA	25.36	M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$455,468,495.55

Valor en letras  
Cuatrocientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y ocho mil cuatrocientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-30050594  
C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	455,468,495.55
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LR_CT_11188970	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento	11188970	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	WILSON ISMAEL MESA ACOSTA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11188970	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39107	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 68F 67A 14				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Bellavista occidental	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la KR 68F 67A 14, cuenta con servicios públicos y un garaje. Cuenta con buenas vías de acceso y buen amoblamiento urbano. <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>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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):</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	
AREA DE TERRENO			M2	111	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	111	
AREA CONSTRUIDA			M2		
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	259.483.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	111	
AREA PISO 1			M2	39	
AREA PISO 2			M2	39	
AREA PISO 3-acceso escaleras			M2	4.64	
ANTEJARDIN-CERRAMIENTO			M2	18.91	
CUBIERTA PATIO-PISO 1			M2	42.73	
DEPOSITO PISO 3			M2	9	
PISO CERAMICA CUBIERTA			M2	25.36	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	6.50		

<b>Fondo</b>	17	<b>Relación frente fondo</b>	ESCRITURA
<b>Perspectivas de valoración</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

Acuerdo Decreto	DECRETO 555 DE 2021
Area Del Lote	111
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES, SERVICIOS FINANCIEROS-SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, cooperativas, Casas de cambio
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeConstruccion	N/A
Antejardin	0.0
AislamientoPosterior	4
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	El predio no se encuentra en patrimonio cultural
Observaciones Reglamentación urbanística:	Rangos de edificabilidad: Área de Actividad de Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos voladizos 0.60 con inmuebles con antejardín.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5183	EscrituraDePropiedad	11/08/1959	5	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-303485	08/08/2023	AAA0060BJDM		casa

Observación

**LIMITACIÓN DE DOMINIO:** Anotación 007 demanda de pertenencia, Anotación 010 demanda proceso verbal de pertenencia, anotación 2 patrimonio de familia.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA CON UNA CABIDA DE 172.55 V2. SITUADA EN LA URBANIZACION BELLAVISTA Y LINDA: NORTE: EN LONGITUD DE 17 METROS CON LA CASA N. 67-60 DE LA CARRERA 59 SUR, EN LONGITUD DE 17 METROS CON LA CASA 67-46 DE LA CARRERA 59. ORIENTE, EN LONGITUD DE 6,50 METROS CON LA CASA 67-53 DE LA CARRERA 59. Y OCCIDENTE, QUE ES SU FRENTE, EN LONGITUD DE 6,50 METROS CON LA CARRERA 59

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	N/A	N/A	Mt2	Sencillo		Si		1

Observación

La casa cuenta con un garaje que hace parte integral del inmueble, ubicado en el antejardín.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación:

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1959	Edad Inmueble	64 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	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

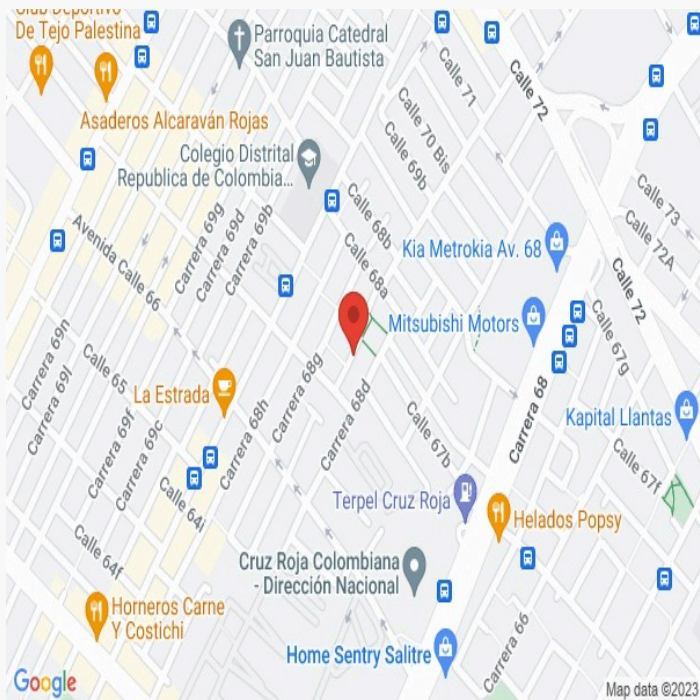
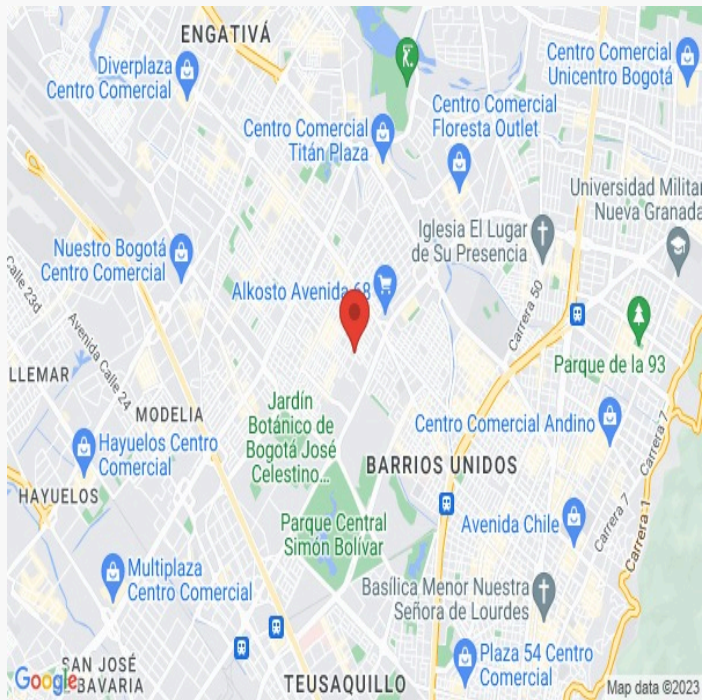
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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	ACABADOS: PISOS: Pisos en cerámica, cemento. MUROS: Muros pintados y pañetados COCINA: Pisos en cerámica, muros enchapados en cerámica, mesón enchapado en cerámica con lavaplatos en acero. BAÑO: pisos y muros en cerámica, división de ducha en acrílico. CUBIERTA: Cubiertas en placa en la zona habitacional, teja fibrocemento en patio.							

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 68F 67A 14 | Bellavista occidental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.675876652999  
GEOGRAFICAS : 4° 40' 33.1566''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.090506063  
GEOGRAFICAS : 74° 5' 25.8216''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	carrera 68G 67B 21	\$420,000,000	0.97	\$407,400,000	3193258464	96	108	\$1,150,000	\$124,200,000
2	carrera 68G 67B	\$550,000,000	0.97	\$533,500,000	3133532485	117	130	\$1,150,000	\$149,500,000
3	carrera 68G 67A 21	\$550,000,000	0.97	\$533,500,000	3102814967	117	170	\$1,150,000	\$195,500,000
4	carrera 39h calle 65	\$560,000,000	0.97	\$543,200,000	3153734335	137	130	\$1,150,000	\$149,500,000
5	La estradita	\$630,000,000	0.97	\$611,100,000	3174273206	124	252	\$1,100,000	\$277,200,000
Del inmueble						111	87.51		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$283,200,000	\$2,950,000	1.0	1.0	1.00	\$2,950,000
2	\$384,000,000	\$3,282,051	1.0	1.0	1.00	\$3,282,051
3	\$338,000,000	\$2,888,889	1.0	1.0	1.00	\$2,888,889
4	\$393,700,000	\$2,873,723	1.0	1.0	1.00	\$2,873,723
5	\$333,900,000	\$2,692,742	1.0	1.0	1.00	\$2,692,742
					PROMEDIO	\$2,937,480.95
					DESV. STANDAR	\$215,179.54
					COEF. VARIACION	7.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,937,480.00	AREA	111	TOTAL	\$326,060,280.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	87.51	TOTAL	\$100,636,500.00
VALOR TOTAL	\$426,696,780.00					

Observaciones:

Enlaces:

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-la-estrada-bogota-1860381>

5.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-bellavista-occidental-5-habitaciones-5-banos-2-garajes/183-M4254575>

REPOSICION

CASA PISO 1 Y 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	101.55
Area construida vendible	101.55
Valor M2 construido	\$2,935,000
Valor reposición M2	\$298,049,250
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	64
Edad en % de vida útil	64 %
Fito y corvin %	61.08 %
Valor reposición depreciado	\$1,142,302
Valor adoptado depreciado	\$1,142,302
Valor total	\$116,000,768

## CUBIERTA PATIO-PISO 1

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42.73
Area construida vendible	42.73
Valor M2 construido	\$87,000
Valor reposición M2	\$3,717,510
Valor reposición presupuesto M2	\$87,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$87,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	20
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	50 %
Fito y corvin %	48.81 %
Valor reposición depreciado	\$44,535
Valor adoptado depreciado	\$44,535
<b>Valor total</b>	<b>\$1,902,981</b>

## DEPOSITO PISO 3

## Depreciación Fitto y Corvini

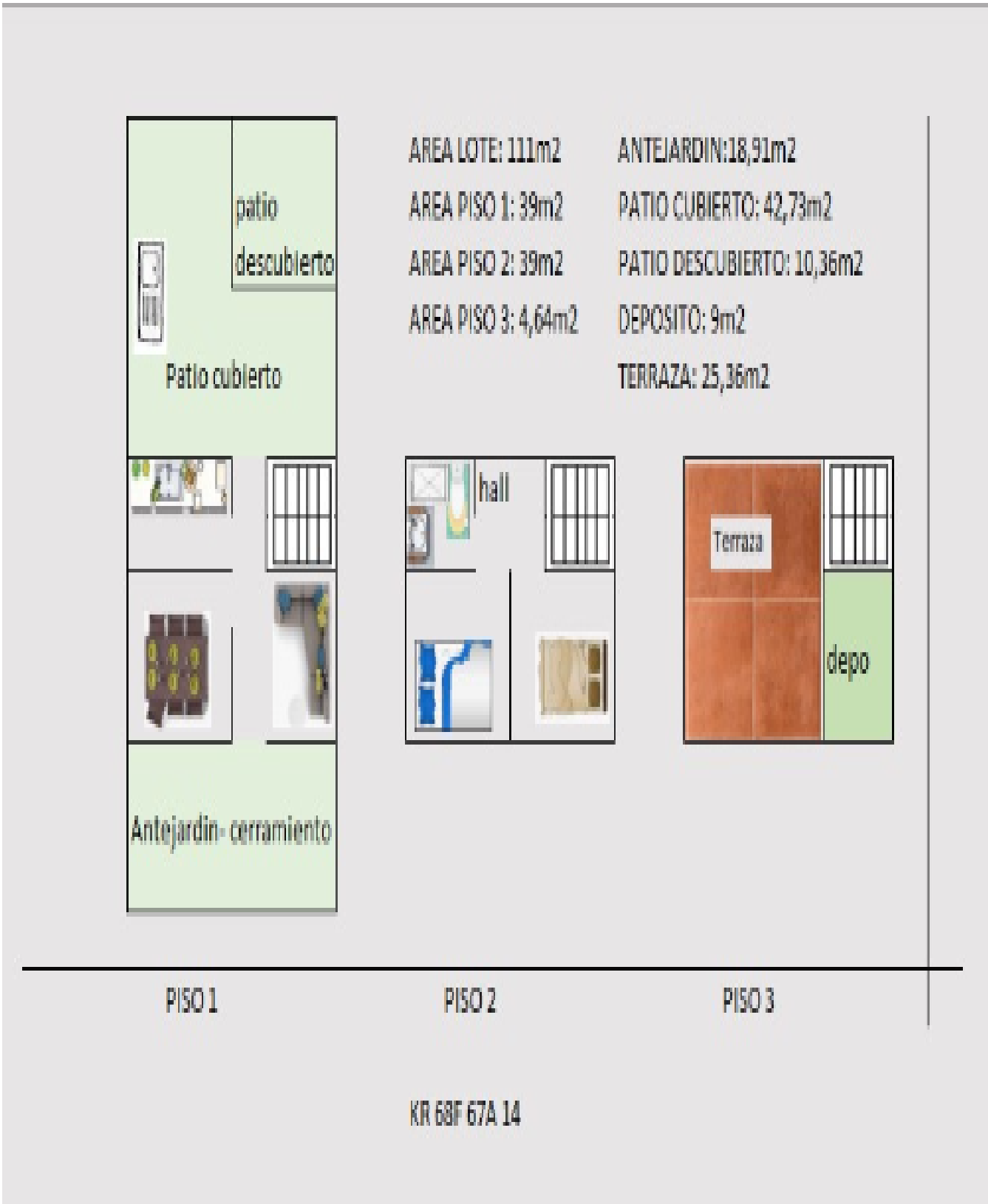
Area construida total	9
Area construida vendible	9
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$9,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	64
Edad en % de vida útil	64 %
Fito y corvin %	56.32 %
Valor reposición depreciado	\$436,800
Valor adoptado depreciado	\$436,800
<b>Valor total</b>	<b>\$3,931,200</b>

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

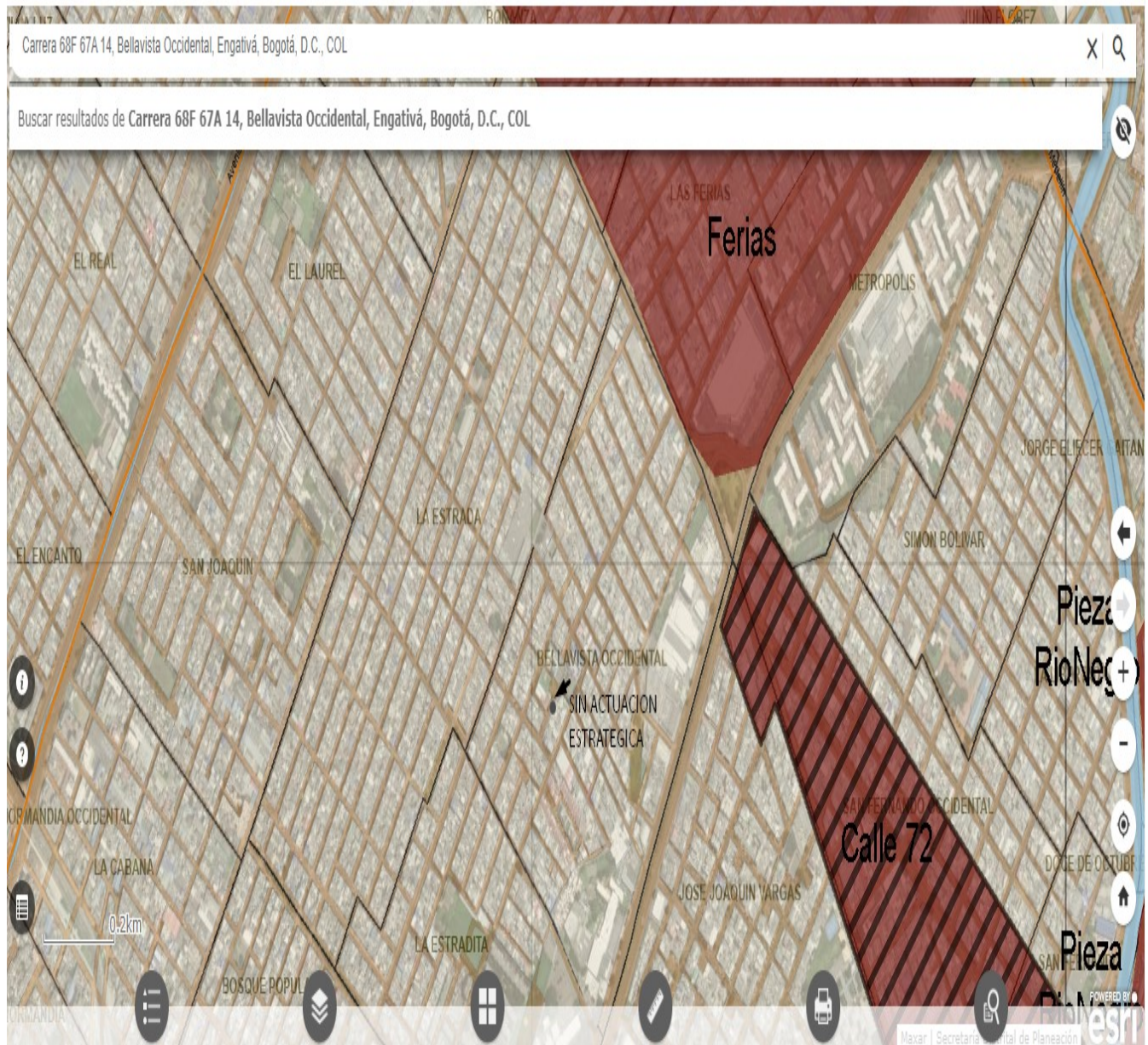
Plano



## .OTROS ANEXOS.


### NORMA

 **SINUPOT** Galería de Mapas






NORMAS

 **SINUPOT** Galería de Mapas

Carrera 68F 67A 14, Bellavista Occidental, Engativá, Bogotá, D.C., COL

Buscar resultados de Carrera 68F 67A 14, Bellavista Occidental, Engativá, Bogotá, D.C., COL



Leyenda

**NORMA URBANÍSTICA Y OT**


Tratamientos Urbanísticos

Tratamiento urbanístico

- CONSERVACION
- CONSOLIDACION
- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACION



NORMA








SINUPOT

Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Galería

Encuesta Multipropósito

Mapas Temáticos



Lista de capas

☒ AMENAZAS Y RIESGOS

☐ ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

☐ ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

☐ ESTRUCTURA INTEGRADORES DE PATRIMONIOS

☐ ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA CREATIVA Y DEL CUIDADO

☐ Referencia Especial

☒ División Física

☐ Bogotá 2014

☐ Bogotá 2009

☐ Bogotá 2007

☐ Bogotá 1998

Buscar dirección o lugar

Q


(5 de 6)

NORMA URBANÍSTICA Y OT - Tratamiento urbanístico

Identificador único	550
Código Tratamiento	2
Nombre Tratamiento	CONSOLIDACION
Tipología	
Altura Máxima	4
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P.M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Código Subtratamiento	No Aplica
Observación	
Escala Captura	
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P.M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP

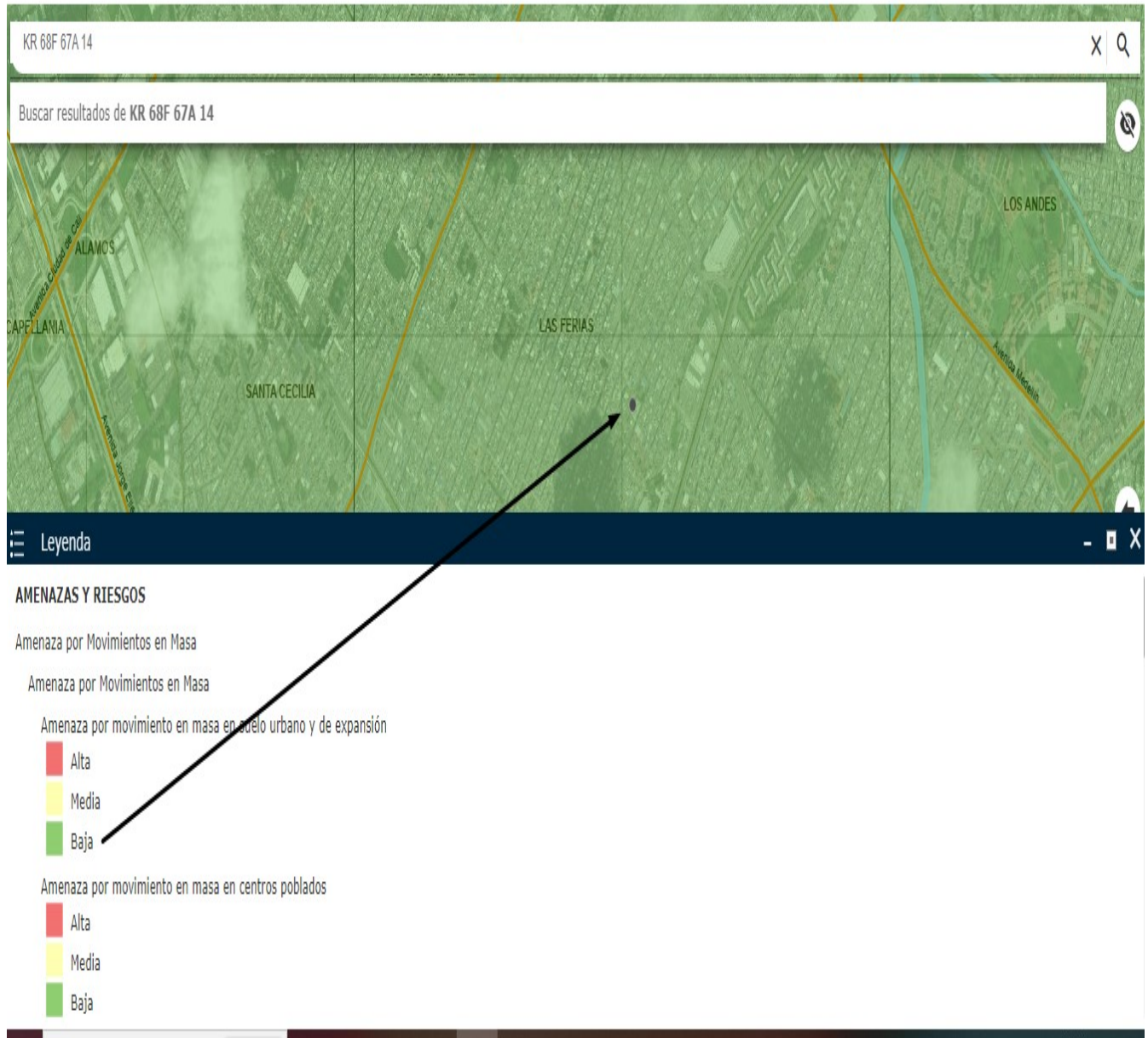
[Acercar a](#)

Secretaría Distrital de Planeación

POWERED BY 

1:282

## NORMAS



## NORMAS

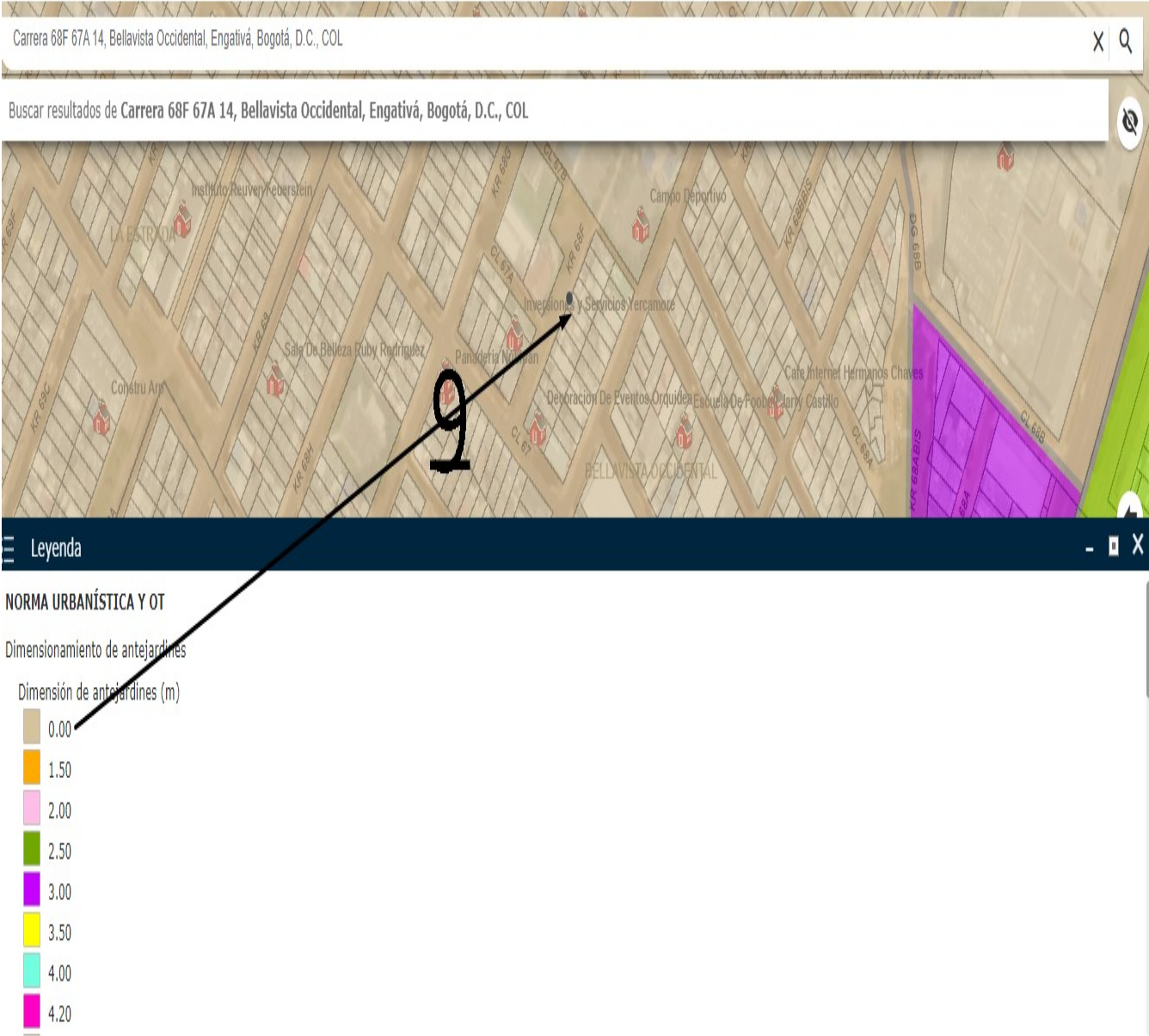
necesarios para el mantenimiento de la circulación.

## 2.7. Voladizos


Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

NORMA



NORMAS






**SINUPOT**

Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Galería

Encuesta Multipropósito

Mapas Temáticos



Lista de capas

☒ AMENAZAS Y RIESGOS

☐ ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

☐ ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

☐ ESTRUCTURA INTEGRADORES DE PATRIMONIOS

☐ ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA CREATIVA Y DEL CUIDADO

☐ Referencia Espacial

☒ División Física


☐ Bogotá 2014







☐ Bogotá 2009

☐ Bogotá 2007

☐ Bogotá 1998

Buscar dirección o lugar





Consulta por Dirección

Dirección

Resultados

AAA0060BJDM (2 de 4)

CHIP : AAA0060BJDM

Dirección : KR 68F 67A 14

Código Lote : 0055033509

[Acercar a](#)

Resultados: 1

Dirección: KR 68F 67A 14

Secretaría Distrital de Planeación

POWERED BY 

1:282



## FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS 5

Nomenclatura



Fachada posterior



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas





## FOTOS 5

Patio Interior



Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 2





## FOTOS 5

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Detalle de acabados





## FOTOS 5

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



## 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 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 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 LR\_CT\_11188970**



PIN de Validación: acf30a53



## 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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA 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  
**23 Mayo 2018**

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: acf30a53



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 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 de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: acf30a53



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

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

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA 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: acf30a53



## PIN DE VALIDACIÓN

**acf30a53**

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 veintiuno (21) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230808294580679156

Nro Matrícula: 50C-303485

Pagina 1 TURNO: 2023-554874

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:48 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 - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-10-1975 RADICACIÓN: 1975-060744 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 22-10-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0060BJDM COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA CON UNA CABIDA DE 172.55 V2. SITUADA EN LA URBANIZACION BELLAVISTA Y LINDA: NORTE: EN LONGITUD DE 17 METROS CON LA CASA N. 67-60 DE LA CARRERA 59 SUR, EN LONGITUD DE 17 METROS CON LA CASA 67-46 DE LA CARRERA 59. ORIENTE, EN LONGITUD DE 6,50 METROS CON LA CASA 67-53 DE LA CARRERA 59. Y OCCIDENTE, QUE ES SU FRENTE, EN LONGITUD DE 6,50 METROS CON LA CARRERA 59.-----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:****DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 68F 67A 14 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 59 67-54

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 20765

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-08-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5183 del 11-08-1959 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA****X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-09-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5183 del 11-08-1959 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230808294580679156

Nro Matrícula: 50C-303485

Pagina 2 TURNO: 2023-554874

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:48 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: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA

X

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-02-1970 Radicación: 75060744

Doc: OFICIO 174 del 19-02-1970 JUEZ. 19 CIVIL MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: PINILLOS DE GARZON MYRIAM

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA**

X

**A: CASTA/EDA GLADYS****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-05-1976 Radicación: 0

Doc: OFICIO 322 del 26-05-1976 JUEZ 19.C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: PINILLOS DE GARZON MYRIAM

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA****A: CASTA/EDA GLADYS****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-04-1999 Radicación: 1999-25034

Doc: OFICIO 16758 del 30-03-1999 IDU de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL

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

DE: IDU

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-06-2002 Radicación: 2002-43929

Doc: OFICIO 6100-2447 del 06-05-2002 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 11-08-2008 Radicación: 2008-80694

Doc: OFICIO 1536 del 01-07-2008 JUZGADO 27 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230808294580679156****Nro Matrícula: 50C-303485**

Pagina 3 TURNO: 2023-554874

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:48 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: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA N. 2008-0094

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

DE: CASTA/EDA RICARDO ALEXANDER

DE: ESPITIA CASTA/EDA DIEGO JONNAHATAN

CC# 80109120

DE: ESPITIA CASTA/EDA HUMBERTO

DE: ESPITIA CASTA/EDA INGRID ZORAIDA

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-02-2014 Radicación: 2014-10712

Doc: OFICIO 24 del 15-01-2014 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PROCESO 11001310300620100721-00

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

DE: MESA ACOSTA WILSON ISMAEL

CC# 11188970

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA****A: Y AQUELLOS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN INMUEBLE****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-10-2015 Radicación: 2015-95438

Doc: OFICIO 1669 del 10-06-2015 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: MESA ACOSTA WILSON ISMAEL

CC# 11188970

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 25-07-2019 Radicación: 2019-58973

Doc: OFICIO 4035 del 05-07-2019 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA REF. # 110013103031201900311 00

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

DE: MESA ACOSTA WILSON ISMAEL

CC# 11188970

**A: BABATIVA DE CASTA/EDA MARIA ALICIA**

X

**A: Y PERSONAS INDETERMINADAS**



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

**Certificado generado con el Pin No: 230808294580679156**

**Nro Matrícula: 50C-303485**

Pagina 4 TURNO: 2023-554874

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 11:49:48 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

**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: 1      Nro corrección: 1      Radicación: C2010-6938      Fecha: 07-05-2010  
APELLIDO CORREGIDO VALE.AGU.AUXDEL46.C2010-6938

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-554874**

**FECHA: 08-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



136

NUMERO

- cinco mil

En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial, República de

Colombia, a 11 de Agosto

de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959),

te m. PARMENIO CARRANAS - - - Notario Quinto (50.) de este Circui-

to y los testigos instrumentales señores Jorge E. Bautista C. - - -

y Santiago Cantor A. - - - , mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de

buen crédito y en quienes no concurre causal de impedimento, compareció el

señor Mayor Arquitecto ROBERTO DIAZ DIAZ - - - mayor y de esta vecindad,

con cédula militar número 0488 de Mingueria - - - , quien obra

en nombre y representación de la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, Entidad legalmen-

te constituida y domiciliada en Bogotá, que en esta escritura se llamará LA

CAJA, como gerente de la misma, a quien personalmente conozco, de todo

lo cual yo el Notario doy fé y digo: a Objeto de la venta. - Que transfiere

y enajena a título de compraventa a favor de MARIA ALICIA BARATIVA DE CAS-

TANEDA - - - Los derechos de dominio y posesión, plenos y absolu-

tos, que LA CAJA tiene en una casa de habitación con el lote de terreno en

que se halla construida, con una cabida aproximada de ciento setenta y dos

varas cuadradas con cincuenta y cinco centésimos de vara cuadrada (172,55 Vs2

situada en la Urbanización "Bellavista" de esta ciudad de Bogotá D. E. -

-----, distinguida con el número sesenta y

siete cincuenta y cuatro - - - - - ( 67-54 )

de la carrera cincuenta y nueve - - - - - ( 59 ), de la actual no-

menclatura urbana, alinderada así: Por el Norte, en longitud de diez y -

siete metros (17 mts), con la casa número sesenta y siete sesenta (67-60) de

la carrera cincuenta y nueve (59); por el Sur, en longitud de diez y siete

metros (17 mts), con la casa número sesenta y siete cuarenta y seis (67-46)

de la carrera cincuenta y nueve (59); por el Oriente, en longitud de seis me-

tros con cincuenta centímetros (6,50 mts), con la casa número sesenta y siete

cincuenta y tres (67-53) de la carrera cincuenta y ocho B (58-B), y por el

Occidente, que es su frente, en longitud de seis metros con cincuenta centí-

metros (6,50 mts), con la carrera cincuenta y nueve (59)". - - - - -

LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR y las operaciones que ella ejecute están exentas de impuestos nacionales, departamentales, municipales y de toda clase de contribuciones, según el artículo 17 del Decreto Ley 2.767 de 1953.

12 y 2.  
19/

Hecho a  
copias  
de 27/11

17/11

CAJA DE VIVIENDA MILITAR





NUMERO

15183 - cinco mil  
dieciocho y tres.  
En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial, República de  
Colombia, a once 11 de Agosto  
de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959),

te mi, PARMENIO CARNENAS - - - Notario Quinto ( 50. ) de este Circui-  
to y los testigos instrumentales señores Jorge E. Bautista C. - - -  
y Emilio Cantor A. - , mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de  
buen crédito y en quienes no concurre causal de impedimento, compareció el  
señor Mayor Arquitecto ROBERTO DIAZ DIAZ - - - mayor y de esta vecindad,  
con cédula militar número 0488 de Mingüerra - , quien obra  
en nombre y representación de la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, Entidad legalmen-  
te constituida y domiciliada en Bogotá, que en esta escritura se llamará LA  
CAJA, como gerente de la misma, a quien personalmente conozco, de todo  
lo cual yo el Notario doy fé y digo: a) Objeto de la venta. - Que transfiere  
y enajena a título de compraventa a favor de MARIA ALICIA BARATIVA DE CAS-  
TANEDA - - - Los derechos de dominio y posesión, plenos y absolu-  
tos, que LA CAJA tiene en una casa de habitación con el lote de terreno en  
que se halla construida, con una cabida aproximada de ciento setenta y dos  
varas cuadradas con cincuenta y cinco centésimos de vara cuadrada (172,55 Vs)  
situada en la Urbanización "Bellavista" de esta ciudad de Bogotá D. E. -  
-----, distinguida con el número sesenta y  
siete cincuenta y cuatro - - - - - ( 67-54 )  
de la carrera cincuenta y nueve - - - - - ( 59 ), de la actual no-  
menclatura urbana, alinderada así: " Por el Norte, en longitud de diez y -  
siete metros (17 mts), con la casa número sesenta y siete sesenta (67-60) de  
la carrera cincuenta y nueve (59); por el Sur, en longitud de diez y siete  
metros (17 mts), con la casa número sesenta y siete cuarenta y seis (67-46)  
de la carrera cincuenta y nueve (59); por el Oriente, en longitud de seis me-  
tros con cincuenta centímetros (6,50 mts), con la casa número sesenta y siete  
cincuenta y tres (67-53) de la carrera cincuenta y ocho B (58-B), y por el  
Occidente, que es su frente, en longitud de seis metros con cincuenta centí-  
metros (6,50 mts), con la carrera cincuenta y nueve (59)". - - - - -

LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR y las operaciones que ella ejecute están exentas de impuestos nacionales, departamentales, municipales y  
de toda clase de contribuciones, según el artículo 17 del Decreto Ley 2.767 de 1953.



-----  
casa cuya construcción contrató la CAJA por autorización y con dineros de las  
Fuerzas de Policía. b).- Precio.- Que el precio de venta de este inmueble es  
la suma de DIEZ Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS - - - - - (\$ 17.600.00)  
moneda corriente, que el Comprador paga así: a) De contado, la suma de DOSMIL  
CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (\$ 2.462.00) que se toman de las sumas consigna-  
das en la Caja a favor de la Compradora; y b) El saldo, o sea la suma de QUIN  
CE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS (\$ 15.138.00) en el plazo y términos que  
se verán más adelante . - - - - -  
-----

-----  
c).- Título de adquisición.- Que LA CAJA adquirió el inmueble que hoy vende  
así: a) El lote, por compra junto con mayor extensión al señor ALFONSO CARDE  
NAS S, según escritura pública número mil ochocientos noventa y dos (1892) -  
de tres (3) de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco (1955), corrida -  
en la Notaría Tercera de Bogotá, registrada el seis (6) de agosto del mismo  
año en el Libro Primero, página doscientos nueve (209), número quince qui -  
nientos ochenta y dos (15.582). Matrícula anotada al folio doscientos ochenta  
(280), tomo cuatrocientos veintidós (422); y b) la casa, por haberla cons -  
truido a sus propias expensas. - - - - -

d).- Libertad y saneamiento.- Que el inmueble antes alindado está libre  
de embargos, demandas, hipotecas, y, en general, de cualquier gravámen, li-  
mitación o condición resolutoria del dominio.- LA CAJA se obliga al sanea -

miento conforme a la Ley.- e).- Entrega material.- Que LA CAJA entregó real  
y materialmente al Comprador el inmueble que hoy le vende.- f).- Muerte del

Comprador o incendio de la casa hipotecada.- Las disposiciones del artículo  
3º del Decreto 1082 de 1.956, relativas a la muerte del Comprador MARIA ALI  
CIA BABATIVA DE CASTAÑEDA o incendio de la casa hipotecada, en concordan-  
cia con los reglamentos y estatutos de la CAJA, sólo se aplicarán si ta  
les eventos ocurrieren estando el Comprador al servicio activo de las Fuer -  
zas de Policía, o en uso de buen retiro, después de haber cumplido quince -  
(15) años de servicio en dicha Entidad.- Parágrafo.- En caso de que el Com-



-----  
casa cuya construcción contrató la CAJA por autorización y con dineros de las  
Fuerzas de Policía. b).- Precio.- Que el precio de venta de este inmueble es  
la suma de DIEZ Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS - - - - - (\$ 17.600.00)  
moneda corriente, que el Comprador paga así: a) De contado, la suma de DOSMIL  
CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (\$ 2.462.00) que se toman de las sumas consigna-  
das en la Caja a favor de la Compradora; y b) El saldo, o sea la suma de QUIN  
CE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS (\$ 15.138.00) en el plazo y términos que  
se verán más adelante . - - - - -  
-----

-----  
c).- Título de adquisición.- Que LA CAJA adquirió el inmueble que hoy vende  
así: a) El lote, por compra junto con mayor extensión al señor ALFONSO CARDE  
NAS S, según escritura pública número mil ochocientos noventa y dos (1892) -  
de tres (3) de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco (1955), corrida -  
en la Notaría Tercera de Bogotá, registrada el seis (6) de agosto del mismo  
año en el Libro Primero, página doscientos nueve (209), número quince qui -  
nientos ochenta y dos (15.582). Matrícula anotada al folio doscientos ochenta  
(280), tomo cuatrocientos veintidós (422); y b) la casa, por haberla cons -  
truido a sus propias expensas. - - - - -

d).- Libertad y saneamiento.- Que el inmueble antes alindado está libre  
de embargos, demandas, hipotecas, y, en general, de cualquier gravámen, li-  
mitación o condición resolutoria del dominio.- LA CAJA se obliga al sanea -  
miento conforme a la Ley.- e).- Entrega material.- Que LA CAJA entregó real  
y materialmente al Comprador el inmueble que hoy le vende.- f).- Muerte del

Comprador o incendio de la casa hipotecada.- Las disposiciones del artículo  
3º del Decreto 1082 de 1.956, relativas a la muerte del Comprador MARIA ALI  
CIA BABATIVA DE CASTAÑEDA o incendio de la casa hipotecada, en concordan-  
cia con los reglamentos y estatutos de la CAJA, sólo se aplicarán si ta  
les eventos ocurrieren estando el Comprador al servicio activo de las Fuer -  
zas de Policía, o en uso de buen retiro, después de haber cumplido quince -  
(15) años de servicio en dicha Entidad.- Parágrafo.- En caso de que el Com-





prador fuere retirado por cualquier causa de las Fuerzas de Policía, este se obliga de inmediato a tomar un seguro de incendio de la casa hipotecada por un monto, cuando menos igual al saldo de la deuda en la fecha del retiro y por el tiempo que esté vigente la obligación hipotecaria a favor de LA CAJA.- g).- En el evento de cualquier reclamación por parte del Comprador para exigir la responsabilidad civil que consagra la Ley, - por defectos tanto en los materiales empleados en la construcción como en la construcción misma, LA CAJA solamente actuará como intermediaria entre el Comprador y la Firma o Compañía constructora de la casa. En consecuencia, LA CAJA de una vez sustituye en el Comprador los derechos derivados del respectivo contrato de construcción.- h).- Aceptación.- Que acepta las obligaciones e hipoteca que el Comprador contrae y constituye a favor de LA CAJA por esta - escritura.- PRESENTE la señora MARIA ALICIA BABATIVA DE CASTAÑEDA - - - -

mayor de edad y vecino de Bogotá con/cédula/ tarjeta de Id. número 39107 de Bogotá, a quien personalmente conozco, de lo cual yo el Notario doy fé, dijo: PRIMERO.- Aceptación de la venta.- Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la venta que por ella se le hace y que tiene recibido el inmueble a su satisfacción.- SEGUNDO.- Forma de pago del saldo del precio.- Que el saldo del precio del inmueble objeto de esta escritura, o sea, la suma de QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS - - - - ( \$ 15.138.00 ), moneda corriente, lo pagará a LA CAJA o a su orden, en - sus oficinas de caja en Bogotá, o en el lugar o a la persona que LA CAJA le señale, en billetes del Banco de la República o en su equivalente en moneda colombiana el día del pago, con intereses a la tasa del dos por ciento (2%) anual en el plazo de diez y ocho ( 18 ) años, contados desde el día primero (1º) de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), por el sistema de amortización gradual, en doscientas diez y seis - - - - ( 216 ) cuotas mensuales y anticipadas de a OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS - - - - - ( \$ 84,42/- ), moneda corriente cada una, así: la primera el día primero (1º) de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), la segunda al vencimiento de un mes contado desde esa fecha y así sucesivamente cada mes y sin inte

LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR y las operaciones que ella ejecute están exentas de impuestos nacionales, departamentales, municipales y de toda clase de contribuciones, según el artículo 17 del Decreto Ley 2.767 de 1953.





prador fuere retirado por cualquier causa de las Fuerzas de Policía, este se obliga de inmediato a tomar un seguro de incendio de la casa hipotecada por un monto, cuando menos igual al saldo de la deuda en la fecha del retiro y por el tiempo que esté vigente la obligación hipotecaria a favor de LA CAJA.- g).- En el evento de cualquier reclamación por parte del Comprador para exigir la responsabilidad civil que consagra la Ley, - por defectos tanto en los materiales empleados en la construcción como en la construcción misma, LA CAJA solamente actuará como intermediaria entre el Comprador y la Firma o Compañía constructora de la casa. En consecuencia, LA CAJA de una vez sustituye en el Comprador los derechos derivados del respectivo contrato de construcción.- h).- Aceptación.- Que acepta las obligaciones e hipoteca que el Comprador contrae y constituye a favor de LA CAJA por esta escritura.- PRESENTE la señora MARIA ALICIA BABATIVA DE CASTAÑEDA - - - - mayor de edad y vecino de Bogotá con/cédula/ tarjeta de Id. número 39107 de Bogotá, a quien personalmente conozco, de lo cual yo el Notario doy fé, dijo: PRIMERO.- Aceptación de la venta.- Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la venta que por ella se le hace y que tiene recibido el inmueble a su satisfacción.- SEGUNDO.- Forma de pago del saldo del precio.- Que el saldo del precio del inmueble objeto de esta escritura, o sea, la suma de QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS - - - - ( \$ 15.138.co ), moneda corriente, lo pagará a LA CAJA o a su orden, en sus oficinas de caja en Bogotá, o en el lugar o a la persona que LA CAJA le señale, en billetes del Banco de la República o en su equivalente en moneda colombiana el día del pago, con intereses a la tasa del dos por ciento (2%) anual en el plazo de diez y ocho ( 18 ) años, contados desde el día primero (1º) de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), por el sistema de amortización gradual, en doscientas diez y seis - - - - ( 216 ) cuotas mensuales y anticipadas de a OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS - - - - - ( \$ 84,42/ - ), moneda corriente cada una, así: la primera el día primero (1º) de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), la segunda al vencimiento de un mes contado desde esa fecha y así sucesivamente cada mes y sin inte

LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR y las operaciones que ella ejecute están exentas de impuestos nacionales, departamentales, municipales y de toda clase de contribuciones, según el artículo 17 del Decreto Ley 2.767 de 1953.



rrupción hasta completar las **doscientas diez y seis - - - ( 216 )** cuotas mensuales, que representan el monto del capital y de los intereses a la tasa y en el plazo mencionados.- El valor de cada cuota se aplicará en primer lugar al pago de los intereses exigibles.- PARAGRAFO 1º.- Abonos extraordinarios a capital.- El Comprador podrá en cualquier tiempo reembolsar el todo o parte del capital no amortizado de su deuda, mediante abonos extraordinarios a capital, siempre y cuando que esté al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones.- El Comprador acepta desde ahora los reajustes de la cuota de amortización que haga LA CAJA en virtud de los abonos extraordinarios a capital. - PARAGRAFO 2º.- Si el Comprador no paga alguna o algunas de las cuotas mencionadas, en las fechas correspondientes, pagará a LA CAJA sobre las sumas adeudadas, desde el día del retardo hasta el día en que se haga el pago completo de lo adeudado, sin necesidad de requerimiento y sin perjuicio de lo estipulado sobre resolución del presente contrato, intereses a la tasa del siete por ciento (7%) anual.- TERCERO.- Obligaciones especiales.- Que el Comprador contrae las siguientes obligaciones especiales: a) Destina la vivienda que adquiere por esta escritura para habitación suya, salvo casos excepcionales a juicio de LA CAJA y que esta autorice por escrito; b) Pignora su auxilio de cesantía o recompensa por servicios, en las Fuerzas de Policía o en cualquier otra Entidad en que trabajare, en la cuantía necesaria para cancelar sus obligaciones o amortizar su deuda, quedando LA CAJA autorizada para solicitar y obtener en cualquier tiempo, de la respectiva Entidad o patrono, liquidaciones y pagos de dicho auxilio o recompensa para abonarlos a sus obligaciones; c) Girar libranzas a favor de LA CAJA y a cargo del respectivo pagador de sus salarios para garantizar el servicio puntual de todas sus obligaciones; d) Mantener en buen estado el inmueble que hoy adquiere, con todos sus servicios y dependencias, mientras subsista la hipoteca que se constituye por esta escritura y no hacerle reforma alguna sin autorización escrita de LA CAJA.- PARAGRAFO.- Reparaciones.- Las reparaciones serán de cargo del Comprador, quien las debe hacer sin demora alguna.- La falta de cumplimiento a esta obligación hará que LA CAJA emprenda directamente las reparaciones, - si así lo estima conveniente, cargando al Comprador en su cuenta el monto de la erogación respectiva, con intereses al siete por ciento (7%) anual, la -