



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-80198927

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YEISON FABIAN ROMERO FORERO
NIT / C.C CLIENTE	80198927
DIRECCIÓN	CL 72 SUR 95 12 IN 18 AP 301
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Ciudadela El Recreo
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/02/2024
FECHA INFORME	09/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BONILLA LOZANO LEIDY JOHANNA				
NUM.	3599 EscrituraDe	NOTARIA	64	FECHA	13/09/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	004573800401803001				
CHIP	AAA0210BZPA				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SENDEROS DEL RECREO II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	67000	VRxM2	2026.62
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.338%				

M. INMOB.	Nº
50S-40502193	IN 18 AP 301

#### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 72 SUR 95 12 IN 18 AP 301. SE ACTUALIZA EL ÁREA Y COEFICIENTE DE ESTE PREDIO, ÁREA 33.06 MTRS2 COEFICIENTE 0.338% MEDIANTE ESCRITURA 7274 DEL 07-05-08 NOTARIA 29 BOGOTÁ, ART.11 DEL DECRETO 1711 JULIO 06 DE 1984. Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a una cuadra de la avenida Carrera 95A. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

#### DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 115,859,563

VALOR ASEGURABLE \$ COP 115,859,563

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física de la entrada del apto (301) con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Como procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793  
RAA: AVAL-14254793

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 288 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 59 del 10/01/2008 emitida por la Notaría 29 de Bogotá D.C.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.04	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	33.06	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	67.700.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.06

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 72 SUR 95 12 IN 18 AP 301 | Ciudadela El Recreo | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 59, fecha: 10/01/2008, Notaría: 29 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

## Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2008

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 18 AP 301	33.06	M2	\$3,504,524.00	100.00%	\$115,859,563.44
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$115,859,563</b>

Valor en letras

Ciento quince millones ochocientos cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$115,859,563****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas altas medias

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**General:** Inmueble ubicado en: CL 72 SUR 95 12 IN 18 AP 301. SE ACTUALIZA EL ÁREA Y COEFICIENTE DE ESTE PREDIO, ÁREA 33.06 MTRS2 COEFICIENTE 0.338% MEDIANTE ESCRITURA 7274 DEL 07-05-08 NOTARIA 29 BOGOTÁ, ART.11 DEL DECRETO 1711 JULIO 06 DE 1984. Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a una cuadra de la avenida Carrera 95A. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. SE ACTUALIZA EL ÁREA Y COEFICIENTE DE ESTE PREDIO, ÁREA 33.06 MTRS2 COEFICIENTE 0.338% MEDIANTE ESCRITURA 7274 DEL 07-05-08 NOTARIA 29 BOGOTÁ, ART.11 DEL DECRETO 1711 JULIO 06 DE 1984.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 119 parqueaderos comunales para residentes y 5 parqueaderos para visitantes.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 59, Fecha escritura: 10/01/2008, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$67.000, Total unidades: 1 UND / PH: 288 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SENDEROS DEL RECREO 1	5	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$		\$	\$3,527,272.73	3185181969
2	SENDEROS DEL RECREO 1	3	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000		\$		\$	\$3,637,500.00	3005348802
3	CONJUNTO CONTIGUO	4	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$		\$	\$3,348,809.52	3105848530
Del inmueble		301		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	36	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,527,272.73
2	16	39	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,637,500.00
3	16	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,348,809.52
	16 años									
									PROMEDIO	\$3,504,527.42
									DESV. STANDAR	\$145,683.08
									COEF. VARIACION	4.16%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,650,210.50	TOTAL	\$120,675,959.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,358,844.34	TOTAL	\$111,043,393.72
VALOR TOTAL	\$115,859,563.44			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-condominios-del-recreo-et-ii-bogota/10414296>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-portal-del-sol/bogota/10445505>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-condominios-del-recreo-et-ii-bogota/10482500>





UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 72 SUR 95 12 IN 18 AP 301 | Ciudadela El Recreo | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

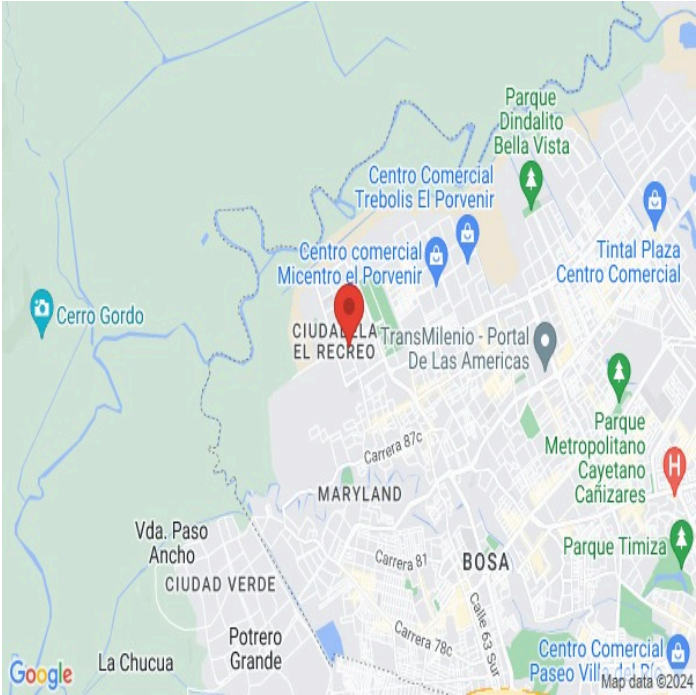
Latitud: 4.6309621

Longitud:-74.2016219

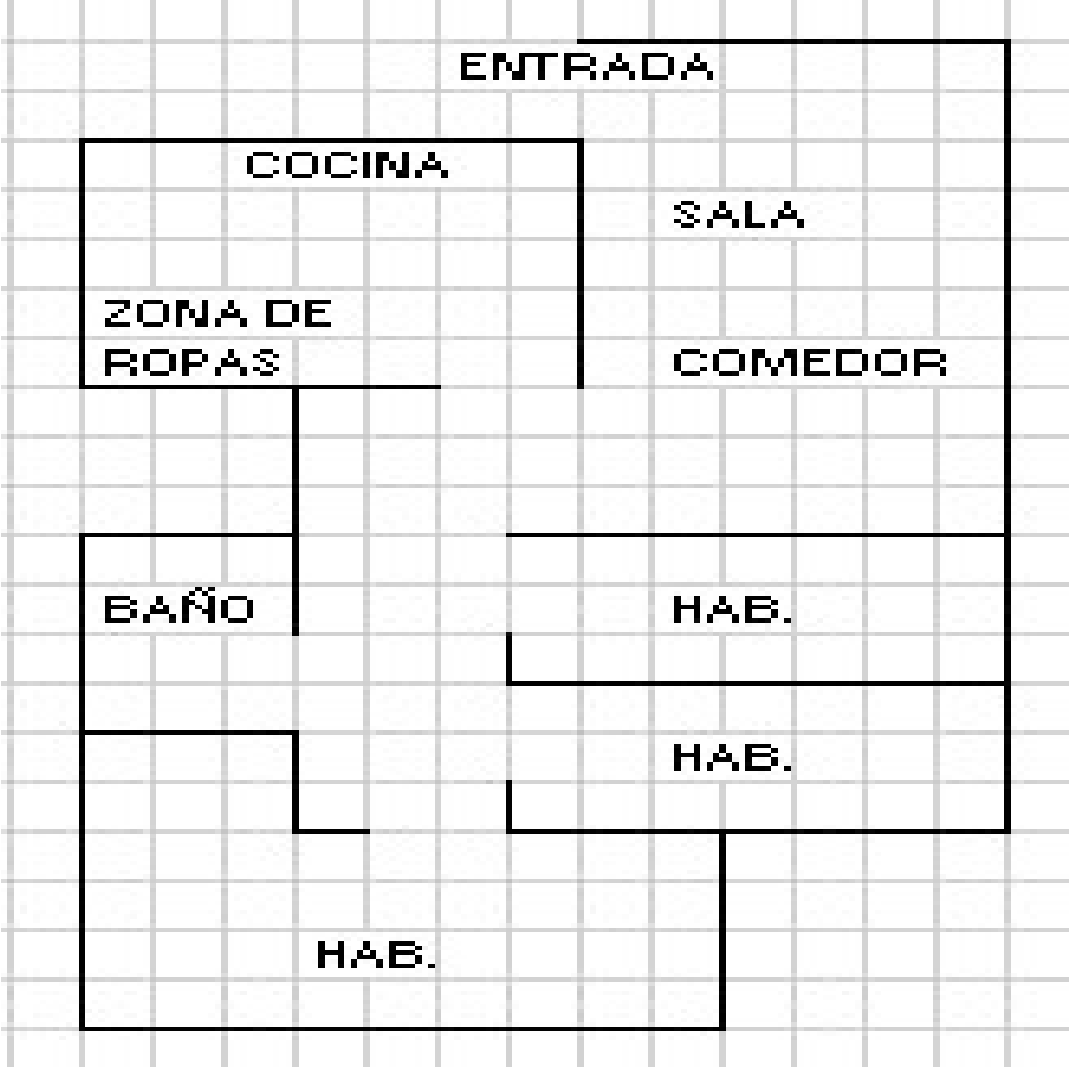
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37´ 51.4632´´

Longitud:74° 12´ 5.8392´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



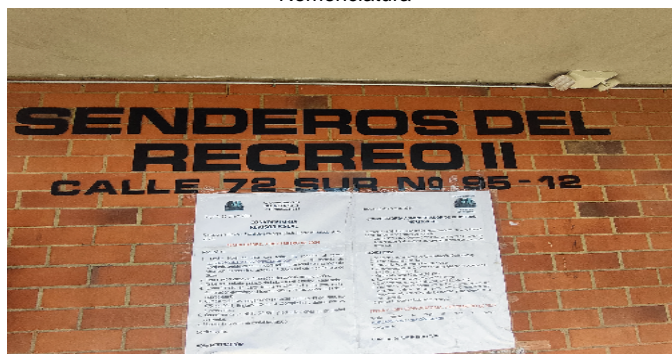
Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



## 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**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80198927





PIN de Validación: b08c0a7e



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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
04 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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b08c0a7e



#### 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  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### 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  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b08c0a7e



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 09 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** 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: b08c0a7e



**PIN DE VALIDACIÓN**

b08c0a7e

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-80198927 M.I.: 50S-40502193

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 1 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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: 06-02-2008 RADICACIÓN: 2008-5538 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2008

CODIGO CATASTRAL: **AAA0210BZ**PACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 59 de fecha 10-01-2008 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 301 INT 18 CONJ SENDEROS DEL RECREO II con area de PRIVADA 38.92 MTS2 AREA CONSTRUIDA 40.04 MTS2 con coeficiente de 0.395% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE ACTUALIZA EL AREA Y COEFICIENTE DE ESTE PREDIO, AREA 33.06 MTRS2 COEFICIENTE 0.338% MEDIANTE ESCRITURA 7274 DEL 07-05-08 NOTARIA 29 BOGOTA, ART.11 DEL DECRETO 1711 JULIO 06 DE 1984.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

APIROS LTDA., ENGLOBO POR E. 59 DEL 10-01-08 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40501976. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR COMPRA A METROVIVIENDA, EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL POR E. 1756 DEL 29-12-06 NOTARIA 27 DE BOGOTA D.C., ESTA LOTEIO POR E. 3910 DEL 28-12-00 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40358851 Y 853. ENGLOBO POR ESCRITURA 3910 DEL 28-12-2000 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA Y CORREGIDA EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL AREA DEL PREDIO EL RECREO 1, CESION TIPO AG-7B Y EXCLUYEN LA ZONA DE CONTROL AMBIENTAL G-22 Y EL AREA DE RESERVA PARA FUTURA AV. TINTAL, POR E. 00208 DEL 25-01-2001 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C.), CON REGISTRO AL FOLIO 050-40358729. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: PREDIO NUMERO UNO: POR COMPRA A RODRIGUEZ RUIZ JORGE ENRIQUE, RODRIGUEZ DE MORENO BLANCA CECILIA, RODRIGUEZ RUIZ MYRIAM, RODRIGUEZ RUIZ LUZ MARINA, RODRIGUEZ RINCON JORGE AUGUSTO, RODRIGUEZ RINCON NICOLAS, RODRIGUEZ RINCON ANA LUCIA, RODRIGUEZ RINCON GINA PAOLA POR E. 572 DEL 31-03-2000 NOTARIA 64 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RODRIGUEZ PARDO JOSE BERNARDO POR E. 0331 DEL 25-02-2000 NOTARIA 48 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE EL MISMO CON RUIZ DE RODRIGUEZ BLANCA CECILIA POR E. 1430 DEL 02-12-82 NOTARIA 28 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-727136, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ALVAREZ GAITAN JAIME POR E. 1347 DEL 31-03-66 NOTARIA 5 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-471436. PREDIO NUMERO DOS: POR COMPRA A MURCIA GUTIERREZ MAURICIO, MURCIA GUTIERREZ JOSE JOAQUIN, MURCIA GUTIERREZ DORA YARI POR E. 4426 DEL 23-12-99 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIREZ MARIN NOEL POR E. 2302 DEL 25-06-93 NOTARIA 34 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A TABARES DE NIETO LIGIA POR E. 3056 DEL 27-06-89 NOTARIA 25 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA DE GARCIA DIAZ ANTONIO POR E. 1989 DEL 13-07-81 NOTARIA 18 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD HACIENDA LUGANO LTDA. POR E. 2267 DEL 11-08-78 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-465520. PREDIO NUMERO TRES: POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JOSE POR E. 3046 DEL 14-12-99 NOTARIA 57 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JAIME POR E. 4596 DEL 30-12-86 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A DE LA ROSA TONOS SEBASTIAN POR E. 3496 DEL 26-10-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, POR E. 2745 DEL 14-09-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, MONTA/A RAMIREZ ROSA INES Y DE LA ROSA TONOS SEBASTIAN, RESCINDEN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1162 DEL 04-05-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, EN FAVOR DE DE LA ROSA TONOS SEBASTIAN A MONTA/A RAMIREZ ROSA INES, DE LA ROSA TONOS SEBASTIAN ADQUIRIO POR COMPRA A MONTA/A CORTES PATRICIO POR E. 1151 DEL 04-05-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A SOCIEDAD COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 4725 DEL 17-09-59 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-790670. PREDIO NUMERO CUATRO: POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JOSE POR E. 1730 DEL 29-12-99 NOTARIA 62 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JAIME POR LA E. 4596 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTE HUBO POR COMPRA A DE LA ROSA TONOS SEBASTIAN POR LA E. 3496 ANTERIORMENTE MENCIONADA, POR E. 2745 DEL 14-09-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, MONTA/A RAMIREZ ROSA INES Y DE LA ROSA TONOS SEBASTIAN , RESCINDEN



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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 2 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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

DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA E. 1162 DEL 04-05-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, EN FAVOR DE DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN A MONTA/A RAMIREZ ROSA INES, DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN ADQUIRIO COMO SE MENCIONO EN EL FOLIO 050-790670. CON REGISTRO AL FOLIO 050-790667. PREDIO NUMERO CINCO: POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JOSE POR E. 9021 DEL 29-11-99 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JAIME POR E. 2923 DEL 02-09-86 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN POR E. 3500 DEL 26-10-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A CORTES PATRICIO Y RAMIREZ DE MONTA/A LEONOR POR E. 3345 DEL 19-10-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 8359 DEL 15-12-54 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-843864. PREDIO NUMERO SEIS: POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JOSE POR E. 1978 DEL 13-12-99 NOTARIA 44 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JAIME POR LA E. 4596 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN POR LA E. 3496 ANTERIORMENTE MENCIONADA, POR E. 2745 DEL 14-09-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, MONTA/A RAMIREZ ROSA INES Y DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN, RESCINDEN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA E. 1162 DEL 04-05-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, EN FAVOR DE DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN A MONTA/A RAMIREZ ROSA INES. DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN ADQUIRIO COMO SE MENCIONO EN EL FOLIO 050-790670. CON REGISTRO AL FOLIO 050-790668. PREDIO NUMERO SIETE: POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JOSE POR E. 823 DEL 06-03-2000 NOTARIA 58 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO LA NUDA PROPIEDAD POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JAIME POR E. 4576 DEL 29-12-86 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN POR E. 3499 DEL 26-10-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A CORTES PATRICIO POR E. 1081 DEL 25-04-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 1188 DEL 14-03-55 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-790671. PREDIO NUMERO OCHO: POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JOSE POR E. 3752 DEL 13-12-99 NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MONTA/A RAMIREZ JAIME POR LA E. 4596 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN POR E. 3496 ANTERIORMENTE MENCIONADA, POR E. 2745 DEL 14-09-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, MONTA/A RAMIREZ ROSA INES Y DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN, RESCINDEN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1162 DEL 04-05-84 NOTARIA 10 DE BOGOTA, EN FAVOR DE DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN A MONTA/A RAMIREZ ROSA INES, DE LA ROSA TONoz SEBASTIAN ADQUIRIO COMO SE MENCIONO EN EL FOLIO 050-790670. CON REGISTRO AL FOLIO 050-790669. PREDIO NUMERO NUEVE: POR COMPRA A FUNDACION POLITECNICO GRANCOLOMBIANO POR E. 1649 DEL 23-11-99 NOTARIA 61 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, INVERSIONES TROYA LTDA, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA POR E. 8416 DEL 06-11-90 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON ASI: INVERSIONES TROYA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE VICARIA WITTING LUIS RODRIGO POR E. 2201 DEL 28-12-90 NOTARIA 28 DE SANTAFE DE BOGOTA, WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING LUIS RODRIGO, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICARIA SILVA LUIS EDUARDO SEGUN SENTENCIA DEL 05-11-87 JUZGADO 29 C CTO DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 6249 DEL 04-12-59 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-255120. PREDIO NUMERO DIEZ: POR COMPRA A FUNDACION POLITECNICO GRANCOLOMBIANO POR E.



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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 3 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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

4055 DEL 23-11-99 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, VICARIA WITTING FELIPE, WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, INVERSIONES TROYA LTDA. POR LA E. 8416 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTOS ADQUIRIERON ASI: INVERSIONES TROYA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A VICARIA WITTING LUIS RODRIGO POR LA E. 2201 ANTERIORMENTE MENCIONADA, WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING LUIS RODRIGO, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, VICARIA WITTING FELIPE, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICARIA SILVA LUIS EDUARDO SEGUN SENTENCIA DEL 05-11-87 JUZGADO 29 C CTO DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 290 DEL 27-01-55 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-61782. PREDIO NUMERO ONCE: POR COMPRA A FUNDACION POLITECNICO GRANCOLOMBIANO POR E.5421 DEL 23-11-99 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, INVERSIONES TROYA LTDA. POR E. 826 DEL 14-11-90 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON ASI: INVERSIONES TROYA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE VICARIA WITTING LUIS RODRIGO POR LA E. 2201 ANTERIORMENTE MENCIONADA, WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING LUIS RODRIGO, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICARIA SILVA LUIS EDUARDO SEGUN SENTENCIA DEL 05-11-87 JUZGADO 29 C CTO DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 4517 DEL 31-08-56 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-138828. PREDIO NUMERO DOCE: POR COMPRA A FUNDACION POLITECNICO GRANCOLOMBIANO POR E. 2792 DEL 23-11-99 NOTARIA 32 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING FELIPE, INVERSIONES TROYA LTDA. , VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, POR LA E. 826 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTOS ADQUIRIERON ASI: INVERSIONES TROYA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE VICARIA WITTING LUIS RODRIGO POR LA E. 2201 ANTERIORMENTE MENCIONADA, WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING LUIS RODRIGO, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICARIA SILVA LUIS EDUARDO, SEGUN SENTENCIA DEL 05-11-87 JUZGADO 29 C CTO DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 1997 DEL 04-05-61 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-138813. PREDIO NUMERO TRECE: POR COMPRA A FUNDACION POLITECNICO GRANCOLOMBIANO POR E. 2286 DEL 23-11-99 NOTARIA 38 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON VICARIA WITTING MATHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, INVERSIONES TROYA LTDA. POR COMPRA A WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA POR LA E. 826 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTOS ADQUIRIERON ASI: INVERSIONES TROYA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE VICARIA WITTING LUIS RODRIGO POR LA E. 2201 ANTERIORMENTE MENCIONADA, WITTING DE VICARIA INGE CHARLOTTE MARTHA, VICARIA WITTING LUIS RODRIGO, VICARIA WITTING MARTHA ISABEL, VICARIA WITTING PEDRO MIGUEL, VICARIA WITTING GUSTAVO EDUARDO, VICARIA WITTING FELIPE, VICARIA WITTING MARIA FERNANDA, ADQUIRIERON





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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 4 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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

POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICARIA SILVA LUIS EDUARDO SEGUN SENTENCIA DEL 05-11-87 JUZGADO 29 C CTO DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA. POR E. 290 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-230710. PREDIO NUMERO CATORCE: POR COMPRA A REY GUEVARA JOAQUIN EMIDIO POR E. 5198 DEL 10-11-99 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A DISPROA LTDA. POR E. 4042 DEL 30-08-85 NOTARIA 4 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A MONTA/A NEIRA MANUEL ANTONIO, MONTA/A NEIRA JUAN DE JESUS POR E. 5223 DEL 01-10-82 NOTARIA 4 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CIA AGRICOLA LTDA. POR E. 2451 DEL 20-05-55 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-374544. PREDIO NUMERO QUINCE: POR COMPRA A DELGADO BARBOSA LUIS POR E. 3748 DEL 13-12-99 NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE ARIAS MU/OZ JOAQUIN POR E. 5004 DEL 26-11-65 NOTARIA 2 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON DELGADO BARBOSA LUIS POR COMPRA A PINILLA JOSE DE JESUS POR E. 1897 DEL 07-05-63 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-353544. .

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) CL 72 SUR 95 12 IN 18 AP 301 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 72 SUR #95-12 APARTAMENTO 301 INT 18 CONJ SENDEROS DEL RECREO II

1) CARRERA 95 #71-47 SUR APARTAMENTO 301 INT 18 CONJ SENDEROS DEL RECREO II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40501976

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-01-2007 Radicación: 2007-4808

Doc: ESCRITURA 18067 del 19-12-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: APIROS LTDA**

**NIT# 8002407245 X**

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-01-2008 Radicación: 2008-5538

Doc: ESCRITURA 59 del 10-01-2008 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: APIROS LTDA**

**NIT# 8002407245 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-05-2008 Radicación: 2008-44217

Doc: ESCRITURA 7274 del 07-05-2008 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 59 DEL 10-01-08 R.P.H. CONJ SEND DEL RECREO II LIC 07-4-0964 DEL 21-04-08 CURAD 4 DE BGT.ART 8 .MODIFICACION AREAS PRIVADAS Y



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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 5 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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

CONSTRUIDAS Y DESCRIPCION DE LINDEROS DE TODAS LAS UNIDADES.ART 25 AJUSTAR LOS COEFICIENTES

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

**A: APIROS LTDA**

**NIT# 8002407245 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-12-2008 Radicación: 2008-114353

Doc: ESCRITURA 3923 del 07-11-2008 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL  
HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: APIROS LTDA**

**NIT# 8002407245**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-12-2008 Radicación: 2008-114353

Doc: ESCRITURA 3923 del 07-11-2008 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28,624,200

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR EL CUAL SERA RESTITUIBLE CUANDO EL  
BENEFICIARIO TRANSFIERA DEL DOMINIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA O DEJE DE VIVIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO CINCO (5)  
A/OS DESDE LA FECHA DE ASIGNACION SIN MEDIAR PERMISO ESPECIFICO

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

**DE: APIROS LTDA**

**NIT# 8002407245**

**A: RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA**

**CC# 52836091 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-12-2008 Radicación: 2008-114353

Doc: ESCRITURA 3923 del 07-11-2008 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA**

**CC# 52836091 X**

**A: FAVOR DE SU CONYUGE Y SUS HIJOS MENORES, ASI COMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-12-2008 Radicación: 2008-114353

Doc: ESCRITURA 3923 del 07-11-2008 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA**

**CC# 52836091 X**

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-85755



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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 6 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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: ESCRITURA 4815 del 20-08-2013 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BCSC S.A.

**A: RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA**

**CC# 52836091 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-09-2013 Radicación: 2013-93988

Doc: ESCRITURA 2625 del 19-09-2013 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA

CC# 52836091

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-125589

Doc: ESCRITURA 8665 del 17-10-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$64,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA

CC# 52836091

**A: ROMERO MARTINEZ NESTOR JAVIER**

**CC# 80225085 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 02-09-2020 Radicación: 2020-32348

Doc: ESCRITURA 832 del 19-08-2020 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$61,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO MARTINEZ NESTOR JAVIER

CC# 80225085

**A: PALACIOS HERNANDEZ LUISA ISABEL**

**CC# 52498864 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 02-09-2020 Radicación: 2020-32348

Doc: ESCRITURA 832 del 19-08-2020 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PALACIOS HERNANDEZ LUISA ISABEL

CC# 52498864 X

**A: LOPEZ CHACON WIDER ARTURO**

**CC# 5828715**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666**

**Nro Matrícula: 50S-40502193**

Pagina 7 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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 013** Fecha: 04-11-2022 Radicación: 2022-71796

Doc: ESCRITURA 3599 del 13-09-2022 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: LOPEZ CHACON WIDER ARTURO

CC# 5828715

**A: PALACIOS HERNANDEZ LUISA ISABEL**

CC# 52498864 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 04-11-2022 Radicación: 2022-71796

Doc: ESCRITURA 3599 del 13-09-2022 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$63,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PALACIOS HERNANDEZ LUISA ISABEL

CC# 52498864

**A: BONILLA LOZANO LEIDY JOHANNA**

CC# 28538153 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35809 Fecha: 14-12-2010

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: C2009-7175 Fecha: 03-06-2009

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 18-09-2013

EN PERSONAS NOMBRE RIVAS CASTA/O JUDY JOHANNA INCLUIDO SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OGF/COR23...

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-7220 Fecha: 08-08-2022

EN PERSONAS SE CORRIGE NOMBRE DE LA COMPRADORA.CONFORME AL ART 59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG-CORREC91

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240122831988051666

Nro Matrícula: 50S-40502193

Pagina 8 TURNO: 2024-22441

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 11:55:26 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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-22441

FECHA: 22-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL ARTURO HURTADO ARIAS  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública