



## INFORME DE AVALUO DUPLICADO\_LRCAJA-80076494

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| CLIENTE           | MILLER HERNANDO CUBILLOS RINCON |
| NIT / C.C CLIENTE | 80076494                        |
| DIRECCIÓN         | CL 47B SUR 13A 29 ESTE          |
| SECTOR            | Urbanos Estrato -1              |
| BARRIO            | Colmena I Los Pinares           |
| CIUDAD            | Bogotá D.C.                     |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca                    |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                     |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                 |
| VALUADOR          |                                 |
| IDENTIFICACIÓN    |                                 |

FECHA VISITA 07/04/2024

FECHA INFORME

DIRIGIDO A

Caja Promotora de Vivienda  
Militar y de Policía

25 años

EDAD (AÑOS)

REMODELADO

OCUPANTE

Arrendatario

TIPO DE INMUEBLE

Casa

USO ACTUAL

Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |   |             |              |
|------------------------------|---|-------------|--------------|
| PROPIETARIO                  | BUITRAGO ARGINIEGAS JOSE FERNANDO/ PUENTES ARGINIEGAS LUIS CARLOS |             |              |
| NUM. ESCRITURA               | #NOTARIA  | FECHA       |              |
| CIUDAD ESCRITURA             | DEPTO   |             | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL             |   |             |              |
| CHIP                         |   |             |              |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | S/I.  |             |              |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A.  |             |              |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene  | MENSUALIDAD | VRxM2        |

M. INMOB. N°

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 47B SUR 13A 29 ESTE

Al inmueble se llega así: El inmueble se encuentra a pocas cuadras de la antigua vía a Villavicencio.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## 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. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

## DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | No |
|              |    |                |    |                |    |
| Porteria     | No | Tanque         | No | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

## VALOR COMERCIAL \$ COP 0

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 0

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## NOMBRES Y FIRMAS

NIT. 900-441-334-1

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma    |  |
| Uso Compatible Según Norma   |  |
| Uso Condicionado Según Norma |  |
| Uso Prohibido Según Norma    |  |

|            |                |        |
|------------|----------------|--------|
| Área Lote  | Frente         | 2.75m. |
| Forma      | Fondo          | 16.50m |
| Topografía | Rel. Fte./Fdo. | 0.16   |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Amenaza Riesgo Inundacion         |  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa |  |
| Suelos De Proteccion              |  |
| Patrimonio                        |  |

| NORMAS DE USO DE SUELO  |  |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo       |  |
| Antejardín              |  |
| Uso principal           |  |
| Altura permitida pisos  |  |
| Aislamiento posterior   |  |
| Indice de ocupación     |  |
| Indice de construcción: |  |
| No. De Unidades:        |  |

### CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  |       | AREA CONSTRUIDA       | M2    |       |
|                         |     |       | AREA DE TERRENO       | M2    |       |
|                         |     |       | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS |       |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR |
| AREA DE TERRENO         | M2  | 45.40 | AREA DE TERRENO       | M2    |       |
| AREA PISO 1             | M2  | 43.47 | AREA PISO 1           | M2    |       |
| AREA PISO 2             | M2  | 43.47 | AREA PISO 2           | M2    |       |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Uso predominante   | Residencial |
| Demandas / interés | Media       |

| 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 400-500     |

#### Amoblamiento Urbano

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | Si            | SI            |

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                            |
| Tipo                     | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción)  | 100%                             |
| Estado de conservación   | Bueno                            |
| Nº de pisos              | 2                                |
| Nº de sótanos            |                                  |
| Vida útil                | 100 años                         |
| Vida remanente           | 75                               |
| Estructura               | Tradicional                      |
| Material de Construcción | Bloque                           |
| Fecha de Remodelación    |                                  |
| Daños previos            | NO                               |
| Ubicación                | CL 47B SUR 13A 29 ESTE           |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                   |
| Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                 | ladrillo a la vista  |
| Ancho Fachada           | 0-3 metros           |
| Irregularidad Planta    | No                   |
| Irregularidad Altura    | No                   |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua        |
| Año de Construcción     | 1999                 |

#### 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 |
|----------------|-------------|------|--------|----------------|-----------|-------------|
| <b>TOTALES</b> |             |      |        |                | <b>0%</b> | <b>\$0</b>  |

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

| Tipo de Área   | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %         | Valor total |
|----------------|-------------|------|--------|----------------|-----------|-------------|
| <b>TOTALES</b> |             |      |        |                | <b>0%</b> | <b>\$0</b>  |

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

| Tipo de Área   | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %         | Valor total |
|----------------|-------------|------|--------|----------------|-----------|-------------|
| <b>TOTALES</b> |             |      |        |                | <b>0%</b> | <b>\$0</b>  |

Valor en letras Cero Pesos Colombianos

**Valor comercial total:** **\$0**

**Valor en letras:** Cero Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$0**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: Anotación Nro. 002: Ampliación hipoteca de mayor extensión, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. En su primer piso faltan acabados.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 86.94 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 74.30 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 12.64 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 12'640.000. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

### 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**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.

**MERCADO**

| #                   | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------|-------------|-----|----------------|----------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   |           | \$0         |     | \$0            |          |            |                        | \$0                   | \$0                |
| 2                   |           | \$0         |     | \$0            |          |            |                        | \$0                   | \$0                |
| 3                   |           | \$0         |     | \$0            |          |            |                        | \$0                   | \$0                |
| 4                   |           | \$0         |     | \$0            |          |            |                        | \$0                   | \$0                |
| <b>Del inmueble</b> |           |             |     |                |          |            |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$0                    | \$0        |               |                  | 0.00              | \$0        |
| 2 | \$0                    | \$0        |               |                  | 0.00              | \$0        |
| 3 | \$0                    | \$0        |               |                  | 0.00              | \$0        |
| 4 | \$0                    | \$0        |               |                  | 0.00              | \$0        |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$0.00     |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$0.00     |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 0.00%      |

|              |            |    |      |  |       |        |
|--------------|------------|----|------|--|-------|--------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$ | AREA |  | TOTAL | \$0.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA |  | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL  | \$0.00     |    |      |  |       |        |

Observaciones:

Enlaces:

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CL 47B SUR 13A 29 ESTE | Colmena I Los Pinares | Bogotá D.C.  
| Cundinamarca

## **COORDENADAS (DD)**

**Latitude:** 4.538433411083586

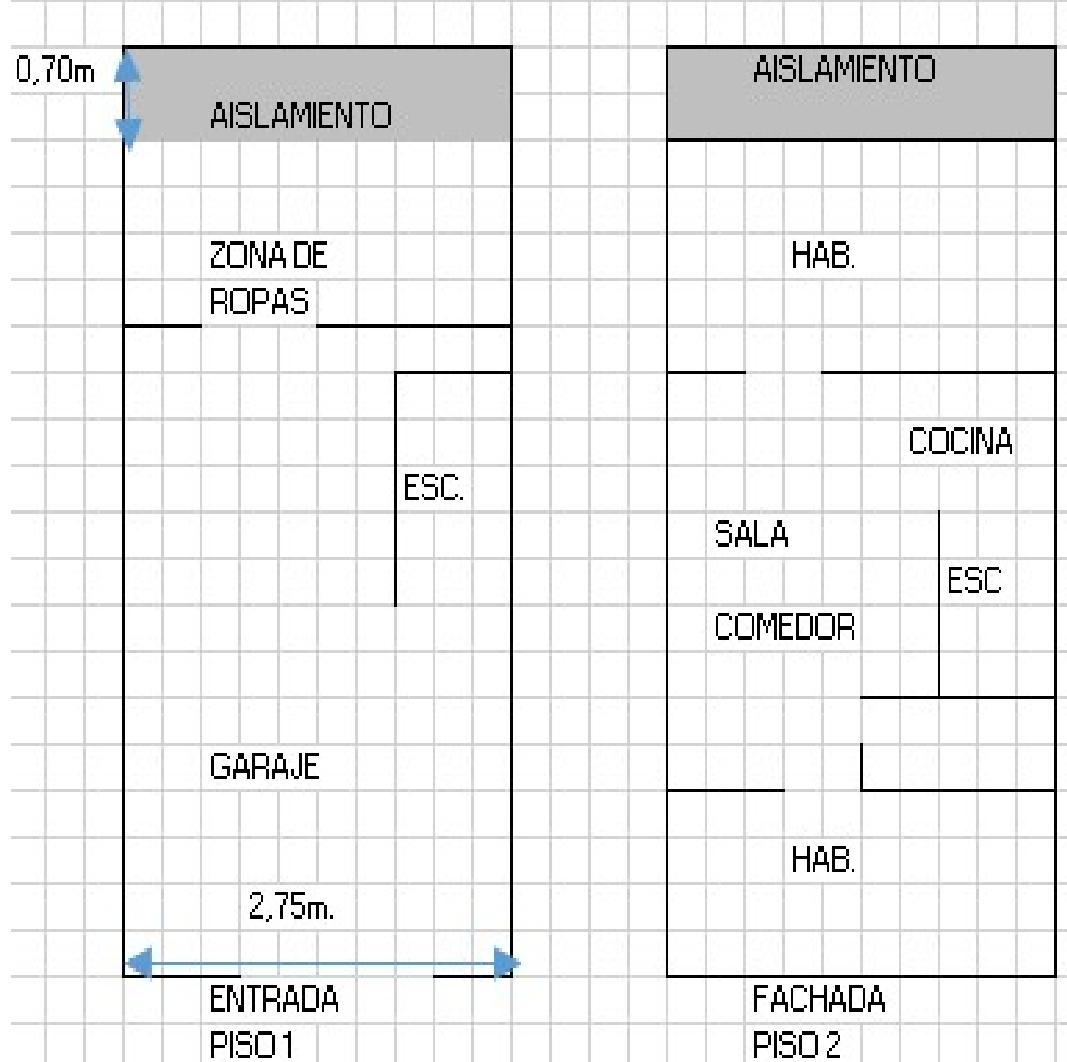
**Longitud:** -74.08583826759225

### **COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 32' 18.3588"

Longitude:  $74^{\circ} 5' 9.0162''$

## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Garaje



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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 valuador 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 sufren 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 él 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 DUPLICADO\_LRCAJA-80076494



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

**Nro Matrícula: 50S-1031020**

Pagina 1 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 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: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 10-03-1987 RADICACIÓN: 86-135900 CON: SIN INFORMACION DE: 22-10-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0005FARUCOD CATASTRAL ANT: D47AS T13BE 111

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA DIAGONAL 47 SUR # 13-39 ESTE UBICADA EN LA MANZANA 86 DE LA ETAPA IX.SU AREA DE LOTE ES DE 45.38 M.2. Y CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 6421 DEL 20-10-86 NOTARIA 1. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.-

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION MATRICULA N. 050-0644340 FUNDACION COLMENA, ADQUIRIO POR COMPRA A MORENO QUICAZAN OBDULIO SEGUN ESCRITURA N. 4086 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 10. DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0644340. ESTE ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A ALEJANDRO Y CATALINA MELO CORREAL SEGUN ESCRITURA N. 2322 DEL 23 DE JUNIO DE 1.960 NOTARIA 1. DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0146441. OTRA PARTE LA ADQUIRIO OBDULIOMORENO POR COMPRA A GARZON DE REYES ANA MARIA, REYES PINEDA SERAFIN DE LOS ANGELES POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 825 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 31 DE BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A RODRIGUEZ PERALTA EZEQUIEL, GARZON DE RODRIGUEZ BARBARA POR ESCRITURA N. 1500 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 NOTARIA 11 DE BOGOTA. REYES PERALTA SERAFIN DE LOS ANGELES ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A GARZON SALAZAR JOSE ANTONIO SEGUN ESCRITURA N. 1329 DEL 17 DE AGOSTO DE 1.976 NOTARIA 11. DE BOGOTA-----  
GARZON----- RODRIGUEZ BARBARA, RODRIGUEZ P EZEQUIEL POR MEDIO DE DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A GARZON SALAZAR RAFAEL SEGUN ESCRITURA N. 5281 DEL 12 DE JULIO DE 1.974 NOTARIA 4. DE BOGOTA. GARZON SALAZAR RAFAEL, GARZON SALAZAR JOSE ANTONIO, GARZON DE REYES ANA MARIA, REYES PINEDA SERAFIN ADQUIRIERON POR COMPRA A SALAZAR VDA DE MELO EDELMIRA SEGUN ESCRITURA N. 3585 DEL 7 DE JUNIO DE 1.970 NOTARIA 4. DE BOGOTA.- ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MELO CORREAL DOMINGO SEGUN SENTENCIA DEL 14 DE ENERO DE 1.969 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MELO DOMINGO SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3. CIVIL DE BOGOTA REGISTRADO EN EL FOLIO 050-0235926. OTRA PARTE ADQUIRIO MORENO OBDULIO POR COMPRA A MERCHAN CUELLAR JULIO ALBERTO SEGUN ESCRITURA N.4900 DEL 10 DE OCTUBRE DE 1.973 NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MERCHAN PINZON JULIO ALBERTO POR ESCRITURA N.766 DEL 2 DE MARZO DE 1.963 NOTARIA 10. DE BOGOTA REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0148389.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 4) CL 47B SUR 13A 29 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)
  - 3) DG 47 BIS A SUR 13 39 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)
  - 2) DIAGONAL 47 BIS A SUR #13 39 ESTE
  - 1) CASA DIAGONAL 47 S 13-39 E URBANIZACION PINARES, COI MENA I

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA**

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

50S - 644340



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Página 2 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-05-1982 Radicación: 39830

Doc: ESCRITURA 960 del 14-04-1982 NOTARIA 10. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR

NIT# 60502036 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-10-1983 Radicación: 93593

Doc: ESCRITURA 2381 del 13-09-1983 NOTARIA 10. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: FUNDACION COLMENA

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-10-1986 Radicación: 135900

Doc: ESCRITURA 6421 del 20-10-1986 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: FUNDACION COLMENA

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-06-1992 Radicación: 1992-37676

Doc: ESCRITURA 2646 del 15-05-1992 NOTARIA 18. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: FUNDACION COLMENA

CC# 79509613 X

A: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 39621314 X

A: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-06-1992 Radicación: 1992-37676

Doc: ESCRITURA 2646 del 15-05-1992 NOTARIA 18. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$466,925

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 79509613 X

DE: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

CC# 39621314 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-06-1992 Radicación: 1992-37676



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Página 3 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 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 última página

Doc: ESCRITURA 2646 del 15-05-1992 NOTARIA 18. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: APONTE MORENO CLEMENTE CC# 79509613 X

DE: CA\ON CA\ON LUZ NANCY CC# 39621314 X

#### A: SU FAVOR, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-1992 Radicación: 62834

Doc: ESCRITURA 5259 del 02-09-1992 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC.2646-15-05-92 NOT. 18 EN EL SENTIDO QUE EL MAYOR VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA SE DESTINARA A CUBRIR LOS INTERESES O COSTOS FINANCIEROS DE LA DEMORA EN RECIBIR EL VENDEDOR LA SUMA DEL SUBSIDIO.

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

A: APONTE MORENO CLEMENTE CC# 79509613 X

A: CA\ON CA\ON LUZ NANCY CC# 39621314 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: FUNDACION COLMENA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-101414

Doc: ESCRITURA 6105 del 03-12-1998 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: APONTE MORENO CLEMENTE CC# 79509613

DE: CA\ON CA\ON LUZ NANCY CC# 39621314

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-06-2003 Radicación: 2003-46669

Doc: ESCRITURA 1102 del 10-03-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$466,925

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO NIT# 860038717

A: APONTE MORENO CLEMENTE CC# 79509613

A: CA\ON CA\ON LUZ NANCY CC# 39621314

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-07-2003 Radicación: 2003-49797





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Página 5 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 AM

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

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

NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-375424      FECHA: 02-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

  
El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública