



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRIND-52439831

Fecha del avalúo	11/07/2024	Fecha de visita	09/07/2024
Dirigido a	NOTARIA 58 DEL CIRCULO DE BOGOTA DC		
Dirección	CL 49C SUR 6B 49		
Barrio	Molinos del Sur		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ROJAS ACOSTA MANUEL ANTONIO		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 11/07/2024

Señor(es):

NOTARIA 58 DEL CIRCULO DE BOGOTA DC

Avalúo solicitado por: LUZ AMPARO ROJAS GALLO

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 **ROJAS ACOSTA MANUEL ANTONIO** ubicado en la CL 49C SUR 6B 49 Molinos del Sur, 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 \$278,747,988.02 pesos m/cte (Doscientos setenta y ocho millones setecientos cuarenta y siete mil novecientos ochenta y ocho).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	CASA	55.77	M2	\$1,516,605.00	30.34%	\$84,581,060.85
Area Construida	CASA 1ER. PISO	54.15	M2	\$1,252,997.00	24.34%	\$67,849,787.55
Area Construida	CASA 2DO. PISO	58.42	M2	\$1,252,997.00	26.26%	\$73,200,084.74
Area Construida	CASA 3ER. PISO	60.56	M2	\$877,098.00	19.06%	\$53,117,054.88
TOTALES					100%	\$278,747,988

Valor en letras
Doscientos setenta y ocho millones setecientos cuarenta y siete mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	4,998,171	0	Valor del avalúo en UVR	774,865.19
Proporcional	84,572,140	278,747,988	Valor asegurable	278,747,988
% valor proporcional	30.34	69.66	Tiempo esperado comercialización	15
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: CL 49C SUR 6B 49 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del Centro Comercial Caracas. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Dependencia: Casa de tres pisos, distribuida internamente de la siguiente manera: PRIMER PISO: Apto. Habitación, baño, cocina, zona de ropas. Siguiendo entrada: estar y baño social. SEGUNDO PISO: 3 habitaciones, cocina, baño social y estar. TERCER PISO: Zona de ropas, baño social, habitación y espacio para cocina.</p> <p>-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, El área medida en visita, la cual es permitida por normatividad urbana. No se liquida muebles y enseres.</p>			

GENERAL					
Código	LRIND-52439831	Propósito	Notaria	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	NOTARIA 58 DEL CIRCULO DE BOGOTA DC				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NOT. 58	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUZ AMPARO ROJAS GALLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52439831	Teléfono	3229088097
Email	amparorg.1@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS ACOSTA MANUEL ANTONIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19066516	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 49C SUR 6B 49				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Molinos del Sur	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CL 49C SUR 6B 49 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del Centro Comercial Caracas. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	55.77	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	56	
AREA CONSTRUIDA			M2	185.08	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 111.528.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	55.77	
AREA PISO 1			M2	54.15	
AREA PISO 2			M2	58.42	
AREA PISO 3			M2	60.56	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	7.20 m		
Fondo	8.18 m.	Relación frente fondo	0.88		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	55.77 m2.
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	No especifica
Indice DeContruccion	No especifica
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	3 m.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	No se incluye la zona como amenaza de inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SOLICITADA POR NORMA URBANA: De acuerdo con lo solicitado, se debe dejar un aislamiento posterior de 3 m., de igual forma se deja un voladizo de 0.60 cm. a partir

del segundo piso, dando como resultado lo siguiente: Primer piso 34.17 m². Segundo piso 38.44 m². Tercer piso 38.44 m². Total 111.05 m².

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SOLICITADA POR NORMA URBANA: Su área de construcción tomada en inspección, teniendo en cuenta sus voladizos y descontando su aislamiento interno de 1.62 m². Aproximadamente, fue la siguiente: Primer piso 54.15 m². Segundo piso 58.42 m². Tercer piso 60.56 m². Total 173.13 m². Coincide con su área catastral, la cual es de 185.08 m².

LIQUIDACIÓN: Para el presente informe se liquidará sus áreas de construcción tomadas en inspección, ya que el propósito del avalúo es conocer su valor comercial, lo que existe físicamente.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1622	EscrituraDePropiedad	22/08/2013	58	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40081958	01/07/2024	AAA0009EECN	001414850900000000	CASA

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO QUE HACE PARTE DE UNO DEMAYOR EXTENSION DENOMINADO EL RECUERDO, CON UN AREA DE 55,77 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 9028 DEL 26-12-90. NOTARIA 4. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06- 07.1.984.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1999	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No posee				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	3
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

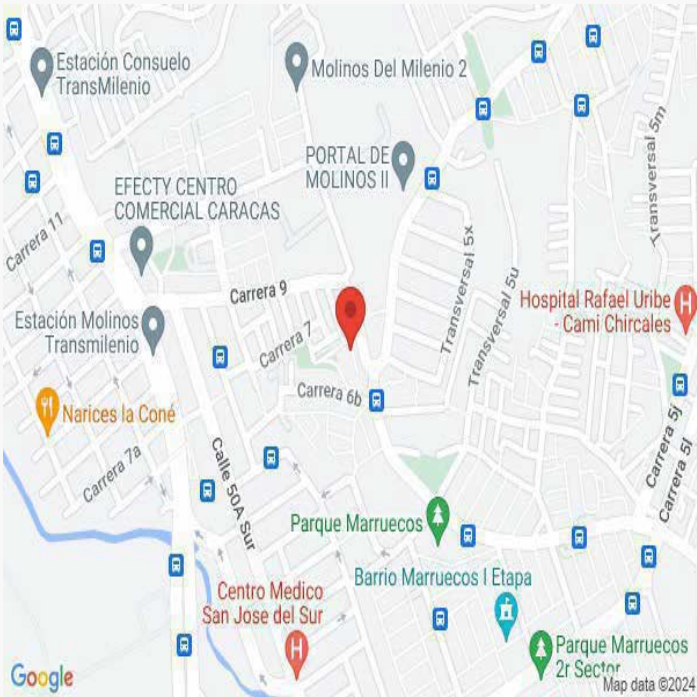
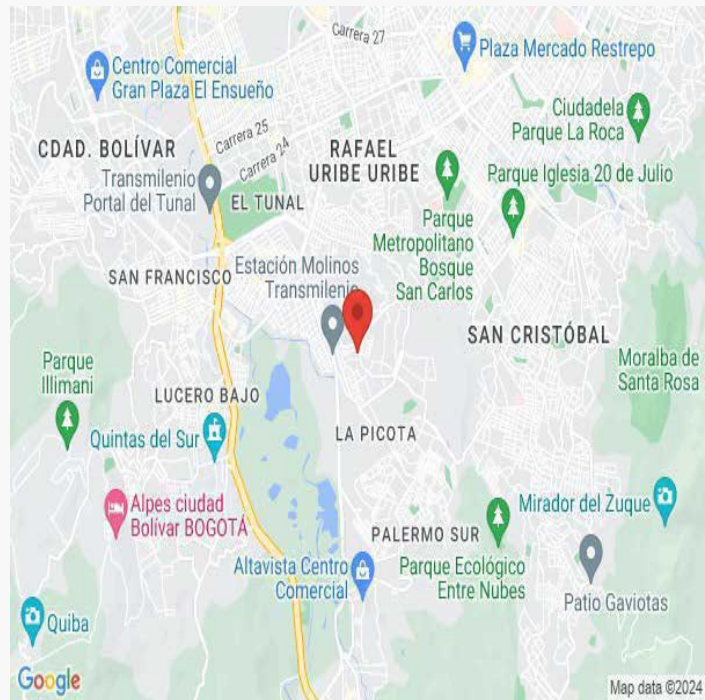
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa de tres pisos, distribuida internamente de la siguiente manera: PRIMER PISO: Apto. Habitación, baño, cocina, zona de ropas. Siguiente entrada: estar y baño social. SEGUNDO PISO: 3 habitaciones, cocina, baño social y estar. TERCER PISO: Zona de ropas, baño social, habitación y espacio para cocina.				

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	El inmueble cuenta con todos sus acabados en el primer y segundo piso. En el tercer piso faltan algunos terminados. Se deja evidencia en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 49C SUR 6B 49 | Molinos del Sur | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.55726565476444
GEOGRAFICAS : 4° 33' 26.1576''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.11825565253385
GEOGRAFICAS : 74° 7' 5.7216''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. MOLINOS SUR	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3212079379	112	337	\$1,050,000	\$353,850,000
2	B. MOLINOS SUR	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	3232232701	179	358	\$1,300,000	\$465,400,000
3	B. MOLINOS SUR	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	3132861695	115	234	\$1,250,000	\$292,500,000
Del inmueble						55.77			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$168,650,000	\$1,505,804	1.0	1.0	1.00	\$1,505,804
2	\$275,600,000	\$1,539,665	1.0	1.0	1.00	\$1,539,665
3	\$173,000,000	\$1,504,348	1.0	1.0	1.00	\$1,504,348
					PROMEDIO	\$1,516,605.40
					DESV. STANDAR	\$19,983.29
					COEF. VARIACION	1.32%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,516,605.00	AREA	55.77	TOTAL	\$84,581,060.85
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$84,581,060.85					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10907584>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogot/6912710>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7926908>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	173.13
Area construida vendible	112.57
Valor M2 construido	\$1,813,048
Valor reposición M2	\$204,094,813
Valor reposición presupuesto M2	\$1,813,048
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,813,048
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$1,252,997
Valor adoptado depreciado	\$1,252,997
Valor total	\$141,049,872

CONSTRUCCIÓN PISO 3

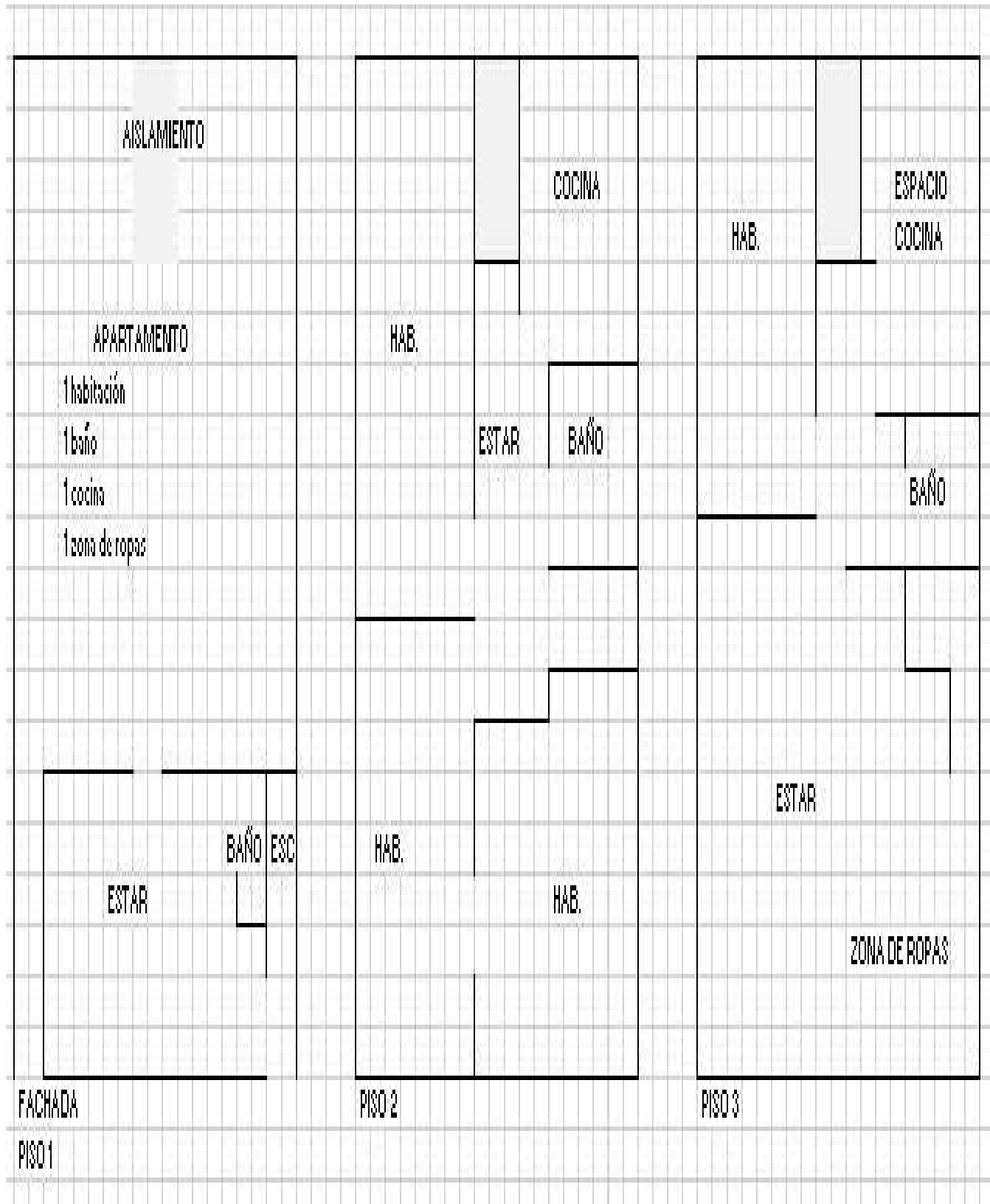
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	173.13
Area construida vendible	60.56
Valor M2 construido	\$1,813,048
Valor reposición M2	\$109,798,187
Valor reposición presupuesto M2	\$1,813,048
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,269,134
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$877,098
Valor adoptado depreciado	\$877,098
Valor total	\$53,117,055

Observaciones: Se aplica un factor de ajuste del 20%, ya que faltan acabados.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

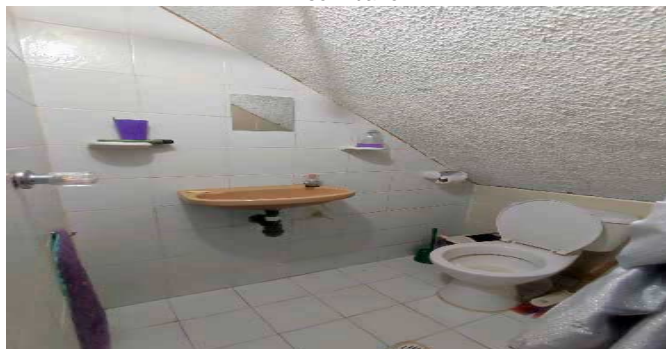


FOTOS General

Piso 1 estar



Piso 1 baño



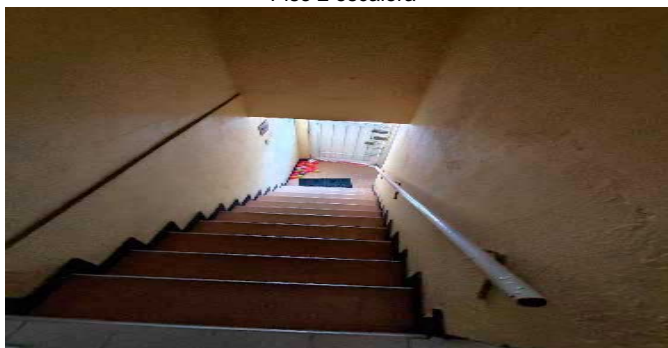
Piso 1 entrada a apartamento



Piso 2 Cocina



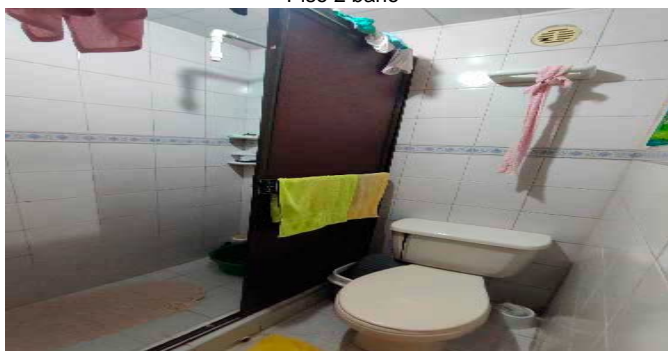
Piso 2 escalera



Piso 2 habitación



Piso 2 baño



Piso 2 aislamiento



FOTOS General

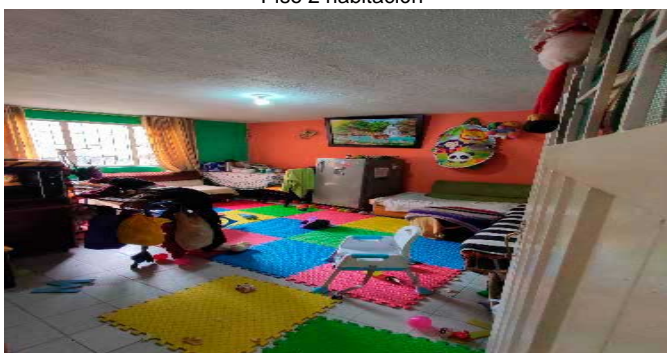
Piso 2 habitación



Piso 2 aislamiento



Piso 2 habitación



Piso 3 Espacio de cocina



Piso 3 Estar



Piso 3 habitación



Piso 3 Zona de ropas



Piso 3 baño



FOTOS General

Piso 3 zona de ropas



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 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 LRIND-52439831



PIN de Validación: a96b0a21



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) 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 avaluador 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: a96b0a21



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



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: a96b0a21



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 INSCRIPCION 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

RAA AVALUO: LRIND-52439831 M.I.: 50S-40081958

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador 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: a96b0a21



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



PIN DE VALIDACIÓN

a96b0a21

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 catorce (14) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRIND-52439831 M.I.: 50S-40081958

AÑO GRAVABLE
2024



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia24011856320401

Factura Número:2024001041818677411CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0009EECN		2. DIRECCIÓN CL 49C SUR 6B 49		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40081958		
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	19066516	MANUEL ANTONIO ROJAS ACOSTA	100	PROPIETARIO	CL 49C SUR 6B 49	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 111.528.000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 1	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 112.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 12.000		19. IMPUESTO AJUSTADO 100.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	26/04/2024	HASTA	14/06/2024
20. VALOR A PAGAR	VP		100.000		100.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		10.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		90.000		100.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		10.000		10.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		100.000		110.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024

☐ BOGOTÁ CAMINA SEGURA

HASTA 14/06/2024

☐ BOGOTÁ CAMINA SEGURA

(415)7707202600856(8020)24011856320175070853(3900)0000000010000(96)20240426

(415)7707202600856(8020)24011856320164593984(3900)00000000110000(96)20240614

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024

☐

HASTA 14/06/2024

☐

(415)7707202600856(8020)24011856320013120344(3900)0000000090000(96)20240426

(415)7707202600856(8020)24011856320021938917(3900)0000000010000(96)20240614

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE



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

Certificado generado con el Pin No: 240701479296669333

Nro Matrícula: 50S-40081958

Pagina 1 TURNO: 2024-248845

Impreso el 1 de Julio de 2024 a las 03:37:46 PM

"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: 13-09-1991 RADICACIÓN: 1991-43766 CON: SIN INFORMACION DE: 17-06-1991

CODIGO CATASTRAL: AAA0009EECN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE HACE PARTE DE UNO DEMAYOR EXTENSION DENOMINADO EL RECUERDO, CON UN AREA DE 55,77 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 9028 DEL 26-12-90. NOTARIA 4. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07.1.984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MANCIPE TORRES PEDRO ANTONIO HUBO POR COMPRA CASTEBLANCO DE GARCIA CONCEPCION MEDIANTE ESCRITURA 3468 DEL 09 09 77 NOTARIA10 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-415631;ESTA EFECTUO DIVISION MATERIAL CON BRICE/O AVENDA/O IGNACIO MEDIANTE ESCRITURA 5827 DEL 26 12 72 NOTARIA 10 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-120889;CASTELBLANCO DE GARCIA CONCEPCION ADQUIRIO PORCOMPRA A CASTELBLANCO DE HUERTAS ANA HUMBERTA MEDIANTE ESCRITURA 3857 DEL 05 06 68 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA HUBO POR COMPRA A GARCIA GARCIAFELIPEPOR ESCT.3449 DEL 2705 68 NT. 6 BTA; ESTE HUBO JUNTO CON BRICE/O AVENDA/O IGNACIO POR COMPRA A GOMEZ DE MORALES CARMEN, MORALES DE ESCALLON BEATRIZ, MORALES GOMEZ EDUARDO PORESCT.571 DEL 17 02 65 NOT 6BTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

4) CL 49C SUR 6B 49 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CL 49C SUR 6B-49 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 48B SUR #6A-49

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 415631

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-1991 Radicación: 1991-34766

Doc: ESCRITURA 9028 del 26-12-1990 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MANCIPE TORRES PEDRO ANTONIO

CC# 1009015



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

Certificado generado con el Pin No: 240701479296669333

Nro Matrícula: 50S-40081958

Pagina 2 TURNO: 2024-248845

Impreso el 1 de Julio de 2024 a las 03:37:46 PM

**"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

A: MUÑOZ WALTEROS MARCO FIDEL

CC# 11253962 X

A: NAGLES CAYCEDO LUZ ANGELA

CC# 28612215 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-1991 Radicación: 1991-34767

Doc: ESCRITURA 3593 del 07-06-1991 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRIT. 9028 26-12-90 NOT. 4. BTA. EN CUANTO A QUE EL PREDIO SE SEGREGA DEL LOTE EL RECUERDO Y NO SAN ANDRES COMO ALLI SE MENCIONA.

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

DE: MANCIPE TORRES PEDRO ANTONIO

CC# 1009015

A: MUÑOZ WALTEROS MARCO FIDEL

X

A: NAGLES CAYCEDO LUZ ANGELA

CC# 28612215 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-03-1999 Radicación: 1999-19505

Doc: ESCRITURA 918 del 19-03-1999 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: MUÑOZ WALTEROS MARCO FIDEL

CC# 11253962 X

A: NAGLES CAYCEDO LUZ ANGELA

CC# 28612215 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-07-1999 Radicación: 1999-46414

Doc: ESCRITURA 1438 del 24-06-1999 NOTARIA 58 de SANTA FE

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ WALTEROS MARCO FIDEL

CC# 11253962

DE: NAGLES CAYCEDO LUZ ANGELA

CC# 28612215

A: ROMERO NAVARRO MARIA LUISA

CC# 20180972 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-86203

Doc: ESCRITURA 1622 del 22-08-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO NAVARRO MARIA LUISA

CC# 20180972

A: ROJAS ACOSTA MANUEL ANTONIO

CC# 19066516 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007



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

Certificado generado con el Pin No: 240701479296669333

Nro Matrícula: 50S-40081958

Pagina 3 TURNO: 2024-248845

Impreso el 1 de Julio de 2024 a las 03:37:46 PM

**"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

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-37193 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. 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: 2024-248845

FECHA: 01-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



1622 2013
República de Colombia



Aa002682932



Pág. No 1

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS. - -
(1.622). - -

fecha: VEINTIDÓS (22) de AGOSTO del año DOS MIL TRECE (2.013) otorgada en
la NOTARÍA CINCUENTA Y OCHO (58) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. - -

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100058

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No. 1156/96

Matrícula Inmobiliaria: 50S - 40081958.

Cédula Catastral: 001414850900000000.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO X.-

MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

Inmueble: LOTE DE TERRENO.

Dirección: CALLE CUARENTA Y NUEVE C SUR (49 C SUR) NÚMERO SEIS B -
CUARENTA Y NUEVE (6B - 49). - -

CÓDIGO

ACTO JURÍDICO

VALOR

0125

COMPRAVENTA

\$35.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDORA

MARIA LUISA ROMERO NAVARRO

C.C. 20.180.972

COMPRADOR

MANUEL ANTONIO ROJAS ACOSTA

C.C. 19.066.516

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Veintidós (22) días del mes de Agosto del año dos mil trece (2.013), el suscrito VÍCTOR MANUEL MEDRANO CÁCERES, Notario Cincuenta y ocho (58) Encargado del Círculo de Bogotá, D.C., da fe que las declaraciones que contiene la presente escritura han sido emitidas por quienes las otorgan: - -

COMPARECIERON: Por una parte MARIA LUISA ROMERO NAVARRO, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.180.972 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil Soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio, y para todos los efectos del presente contrato se denominará LA VENDEDORA; y de

Papel notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca481406060



cadena. nic. 59955340 10-05-24

JJCY3879

otra parte; **MANUEL ANTONIO ROJAS ACOSTA**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.066.516** expedida en ----- de Bogotá, D.C., de estado civil **Casado con sociedad conyugal vigente**, quien obra en nombre propio y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**, quienes manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO. OBJETO: Que **LA VENDEDORA** por medio del presente instrumento público, transfiere a título de venta real y efectiva, en favor de **EL COMPRADOR**, el derecho pleno de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

LOTE DE TERRENO junto con la construcción en él existente que se denominó el **RECUERDO** ubicado en la **CALLE CUARENTA Y OCHO B SUR (48 B SUR) NÚMERO SEIS A - CUARENTA Y NUEVE (6A - 49)** antes, hoy **CALLE CUARENTA Y NUEVE C SUR (49 C SUR) NÚMERO SEIS B - CUARENTA Y NUEVE (6B - 49)** de la ciudad de Bogotá, D.C. con una extensión superficial de cincuenta y cinco punto setenta y siete metros cuadrados (55.77 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: -----

NORTE: En extensión de ocho metros dieciocho centímetros (8.18 mts) con lote vendido a **MARIA ALICIA MARTINEZ DE CHAVEZ**. -----

SUR: En extensión de siete metros cuarenta centímetros (7.40 mts), con propiedad de **Rafael Sabogal**. -----

ORIENTE: En extensión de siete metros trece centímetros (7.13 mts) hoy con la calle cuarenta y ocho A (48 A). -----

OCCIDENTE: En extensión de siete metros veinte centímetros (7.20 mts) con propiedad de **Roberto Peña**. -----

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50S - 40081958** y la cédula catastral número **001414850900000000**. -----

PARÁGRAFO: No obstante los linderos y medidas citadas del inmueble objeto de este contrato, la venta se hace como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las anexidades, construcciones, usos, costumbres, servidumbres presentes y futuras, sin excepción alguna. -----



1622 2013

República de Colombia



Aa002862933



Ca481406059

Pág. No 3

SEGUNDO. TRADICIÓN: Manifiesta **LA VENDEDORA** que el inmueble objeto de este contrato lo adquirió por compra realizada a los señores **MARCO FIDEL MUÑOZ WUALTEROS y LUZ ANGELA NAGLES CAYCEDO**, mediante escritura pública número Mil cuatrocientos treinta y ocho (1.438) de fecha Veinticuatro (24) de Junio de Mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la Notaría Cincuenta y ocho (58) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40081958**.

TERCERO. DOMINIO, LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El inmueble objeto de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **LA VENDEDORA**, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose **LA VENDEDORA** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, **LA VENDEDORA** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, cancelados los servicios públicos, siendo de cargo de **EL COMPRADOR** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta.

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta venta es la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma que **LA VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción de manos de **EL COMPRADOR** a la firma de la presente escritura.

QUINTO. ENTREGA DEL INMUEBLE: Que **LA VENDEDORA** hace la entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a **EL COMPRADOR**, en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponden, el día de hoy a la firma de la presente escritura pública.

SEXTO. GASTOS: Los gastos Notariales que ocasione esta escritura serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los Impuestos de Registro y Beneficencia serán cancelados por **EL COMPRADOR** y la Retención en la fuente será por cuenta de **LA VENDEDORA**.

Presente: **EL COMPRADOR**, de las condiciones civiles ya anotadas manifestó:---

Ca481406059



10003010000000000000

13/12/2012

Cadenas S.A. No. 59035390

cadena. ne. 59035390 10-05-24

a) Que acepta la presente escritura pública y la venta que por medio de este mismo instrumento público se le hace. -----

b) Que acepta la entrega real y material del inmueble que por este instrumento adquiere en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponden, el día de hoy a la firma de la presente escritura pública.

-----AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR-----

Se indago a **LA VENDEDORA**, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió: **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO:** que su estado civil es **Soltera sin unión marital de hecho**, y que el inmueble que transfiere en venta por esta escritura **NO** se encuentra sometido a la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**. Queda así cumplido por El Notario la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la LEY 258 del 17 de enero de 1996, reformada por la Ley 854 de 2.003.- -----

Igualmente se indagó a **EL COMPRADOR**, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento que su estado civil es **Casado con sociedad conyugal vigente**, que no posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar y de común acuerdo y libre consentimiento con su cónyuge el inmueble que adquiere mediante el presente instrumento **NO QUEDA** sometido a la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**.-----

PRESENTE: ENCARNACIÓN ROMERO CUERVO, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.651.177 expedida en Bogotá, D.C., comparece en calidad de cónyuge de **MANUEL ANTONIO ROJAS ACOSTA**, y manifiesta que de común acuerdo y libre voluntad acepta que el inmueble que él adquiere mediante el presente instrumento **NO QUEDE** sometido a la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**.-----

ADVERTENCIA NOTARIAL: Se advirtió a los comparecientes que el **NO** cumplimiento de la Ley 258 de 1996 dará lugar a la nulidad del acto jurídico. -----

Se protocoliza certificado médico de fecha Veintidós (22) de Agosto de Dos mil trece (2.013) expedido por el Doctor GUSTAVO GARCIA PRIETO, donde certifica que la señora **MARIA LUISA ROMERO NAVARRO**, se encuentra apta para realizar cualquier acto público.- -----



1622 2013

República de Colombia



Ca481406058

Pág. No 5

Aa002882934

070

Ca481406058



cadena. No. 199955340 10-05-24

1006-ACRUTUDUDUDUD

07/12/2012

Cadena S.A. 10-05-24

Duk

NOTA 1. COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): ---

1. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO RECIBO OFICIAL DE PAGO SISTEMA SIMPLIFICADO DE PAGO PREDIOS RESIDENCIALES ESTRATOS 1 Y 2 DEL AÑO GRAVABLE 2013.-

PREIMPRESO: 2013201021628661573.-

AUTOADHESIVO: 02050300113672.-

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 49 C SUR 6B 49.-

CÉDULA CATASTRAL: 001414850900000000.-

MATRICULA INMOBILIARIA: 050S40081958.-

VALOR AUTOAVALUÓ: \$34.971.000.-

FECHA: 12 - ABR - 2013.-

RECIBIDO CON PAGO EN EL BANCO POPULAR.-

2.- CONSULTA WEB DE PAGO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL

(BASE DE DATOS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL)

AÑO GRAVABLE 2013

MATRICULA INMOBILIARIA: 40081958.-

REFERENCIA CATASTRAL: AAA0009EECN.-

CEDULA CATASTRAL: 001414850900000000.-

NUMERO DE CONSULTA: 2013- 378198.-

FECHA: 15 - 08 - 2013 2:05 PM.-

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección distrital de impuestos de Bogotá, y las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

3.- DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN

TÉCNICA DE OPERACIONES - OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE

PIN DE SEGURIDAD -----N° RDqAABJUDQ05QR.-

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 49 C SUR 6B 49.-

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40081958.-

CÉDULA CATASTRAL: 001414850900000000.-

CHIP: AAA0009EECN.-

FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 - 07 - 2013.-

FECHA DE VENCIMIENTO: 15 - 10 - 2013.-

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.

CONSECUTIVO N° 628774.-

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 10 DE ABRIL DE 2004 EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE.

Se advierte a los comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de conocer la situación jurídica del inmueble y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento prescribe en cuanto a la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y en especial la que se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces sobre conocer el estado de los servicios públicos, las cuentas de servicios públicos pendientes de pago, los balances de cuenta; ya que legalmente se establece solidaridad en el pago de dichas obligaciones a favor de las empresas prestadoras de dichos servicios; aunque de común acuerdo los intervinientes establezcan formas de pago diferentes. Se aconseja a **EL COMPRADOR (ES)** sobre la conveniencia de que se declare a satisfacción el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato por parte de **LA VENDEDORA (ES)**

PARÁGRAFO.- Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, las construcciones en ellos levantadas; así como los dineros para la adquisición de los mismos, no provienen de dineros que directa o indirectamente estén relacionados con actividades consideradas por la ley como ilícitas o con actos o modos de adquisición que directa o indirectamente sean considerados como lavado de activos.

CLAUSULA DE CONOCIMIENTO: Que los comparecientes manifiestan que se conocen de vista, trato comunicación, y como tal, se han identificado plenamente



1622 2013
República de Colombia



Ca481406057

Pág. No 7

Aa0028q2935

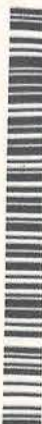
entre sí; saben y les consta que la persona con la cual están tratando es esa y no otra persona; conocen que los documentos de identificación de cada uno que exhiben son los expedidos legalmente por la Registraduría Nacional Del Estado Civil; que se encuentran en sus plenas capacidades mentales y psicológicas, y están conscientes que el precio acordado es el justo. Los comparecientes, en consecuencia, asumen toda la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud, suplantación y estafa o cualquier ilegalidad que pueda afectar este negocio jurídico. Que las direcciones suministradas son las que corresponde a su domicilio. En consecuencia, los comparecientes exoneran y relevan al notario por los errores, inexactitudes e irregularidades de cualquier índole que con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la autorización que haga el notario de esta escritura sean identificados. Además, el notario advierte, que cualquier aclaración a la presente escritura pública implica el otorgamiento de una nueva escritura, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes. -----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: -----

- 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del (los) inmueble (s), su (s) matrícula(s) inmobiliaria(s), linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado, ya que han revisado, entendido y han aceptado las obligaciones en él contenidas. -----
- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----
- 3) Conocen la ley y saben que el Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----
- 4) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, ésta le corresponde única y exclusivamente al propio interesado. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leída ésta escritura por los comparecientes

Xef



y habiéndoseles hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparten su aprobación en constancia firman y el suscrito Notario la autoriza. A los otorgantes se les hizo la advertencia de presentar esta escritura para registro en la Oficina correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números: Aa002882932 / Aa002882933 / Aa002882934 / Aa002882935 / Aa002882936 / -----

DERECHOS NOTARIALES: (Resolución No. 0188 del 12 de Febrero de 2013)

..... \$ 120.402.00
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 6.650.00.- -----
FONDO NACIONAL PARA EL NOTARIADO: \$ 6.650.00.- -----
I.V.A. \$ 34.288.00
RETENCIÓN EN LA FUENTE \$ 350.000.00.- -----

Maria Luisa Romero Navarro
MARIA LUISA ROMERO NAVARRO

Huella Índice Derecho

C.C. 20120942
 Tel. 4643852
 Dirección: Carrera y Calle 9014
 Estado civil: casado
 Actividad Económica: Abogado

Manuel Antonio Rojas Acosta
MANUEL ANTONIO ROJAS ACOSTA

Huella Índice Derecho

C.C. 19066316
 Tel. 3808112496
 Dirección: C.A. S.B. # 49 H 84 S.
 Estado civil: casado
 Actividad Económica: Pensionado



1622 2013

República de Colombia



083481406053

Aa002682936

Pág. No 9

Esta hoja forma parte de la escritura pública número: **MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS (1.622).**-----
 fecha: **VEINTIDÓS (22)** de **AGOSTO** del año **DOS MIL TRECE (2.013)**
 otorgada en la **NOTARÍA CINCUENTA Y OCHO (58)** del **CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**, la cual contiene el acto o contrato de **COMPRAVENTA.**-----

Encarnación Romero
ENCARNACIÓN ROMERO CUERVO

Huella Índice Derecho

C.C. 41.651.177 Bto

Tel. 314.518.3446

Dirección. Cra. 5ª # 49H845

Estado civil ... casada

Actividad Económica Hogar

En calidad de cónyuge de **MANUEL ANTONIO ROJAS ACOSTA**

Victor Manuel Medrano Cáceres
VÍCTOR MANUEL MEDRANO CÁCERES

NOTARIO CINCUENTA Y OCHO (58) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. (E)

T 1843- 2013- TuliaM.- VENTAS