



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414		
Barrio	SAN JORGE SUR		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FRANCISCO HERNANDO MORALES RIVERA

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 **CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA** ubicado en la TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414 SAN JORGE 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 \$145,070,925.70 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones setenta mil novecientos veinticinco).

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 4 AP 414	40.22	M2	\$3,606,935.00	100.00%	\$145,070,925.70
TOTALES					100%	\$145,070,925

Valor en letras

Ciento cuarenta y cinco millones setenta mil novecientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
 RAA Nro: AVAL-79537697
 C.C: 79537697

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,767,938	Valor del avalúo en UVR	145,070,925.00
Proporcional	0	145,070,925	Valor asegurable	145,070,925
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La DIRECCIÓN ACTUAL ES TV 13D BIS B 40 47 SUR, DEBE INSTALARLA EN EL CONJUNTO, YA QUE SE ENCUENTRA INSTALADA LA ANTIGUA, esto es motivo de desfavorabilidad, de acuerdo a las políticas de cajahonor.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414 Al inmueble se llega así: Tomar el transporte público "transmilenio del portal suba por toda el caracas así el sur y bajarse en el paradero santa lucia. Que es la calle 45 sur, de ahí caminar hacia el norte por 5 cuadras, pasando por el centro de salud de San Jorge, sur de allí es a 2 cuadras el conjunto Asia el norte Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio como el conjunto cuenta con los servicios de agua, luz y gas funcionando e instalados, y alcantarillado público</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El conjunto cuenta con algunos parqueaderos propios que fueron adquiridos por algunos propietarios, ya los demás garajes son comunales y para visitantes, los comunales los toman en arriendo, cada habitante del conjunto hay un total de garajes 48, de acuerdo a lo informado en visita.</p> <p>Entorno: El predio se encuentra en una zona residencial, pero en algunas cuadras ya es</p>			

comercial, el predio se encuentra á pocas cuadras del paradero del trasmlenio.

Propiedad horizontal: Escritura: 2997, Fecha escritura: 15/06/2012, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 145000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Bomba eyectora: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Nro. Sótanos: No, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1 hay un asensor usado xa el salón comunal.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Sala comedor pisos baldosa la puerta metálica, 2 chapas, paredes bloqué a la vista y algunas pintadas techos graniplast una ventana en la sala, cocina sencilla con baldosa estufa y extractor, zona de ropas 2 ventanas, tiene lavadero en granito y zona de la lavadora puerta acrílico, alcoba #3 pisos baldosa paredes bloqué a la vista closet ventana puerta madera y techo graniplast y closet, alcoba #2 ventana aluminio 3 paredes en bloque y una en cemento con estuco pintada, techo y pisos igual, puerta madera, baño techo PVC con división en vidrio lavamanos, inodoro piso baldosas mobiliarios en madera, alcoba principal pisos baldosa, closet, una pared en ladrillo y otra en bloque otra pintada puerta madera techo graniplast

Código	LRCAJA-10207 55581-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FRANCISCO HERNANDO MORALES RIVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1020755581	Teléfono	3118931637
Email	franciscomoraleslancero@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	53081737	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SAN JORGE SUR	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomar el transporte público "transmilenio del portal suba por toda el caracas así el sur y bajarse en el paradero santa lucia. Que es la calle 45 sur, de ahí caminar hacia el norte por 5 cuadras, pasando por el centro de salud de San Jorge, sur de allí es a 2 cuadras el conjunto Asia el norte</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio como el conjunto cuenta con los servicios de agua, luz y gas funcionando e instalados, y alcantarillado público</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	414																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
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): 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>																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>40.22</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>42.70</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	40.22	AREA CONSTRUIDA	M2	42.70	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>M2 PESOS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	40.22																		
AREA CONSTRUIDA	M2	42.70																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>40.22</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.22			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.22																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																			
Actualidad edificadora	Está el proyecto de vivienda MACONDO del FNA Ubicado en la Caracas # 40 sur - 42, es un proyecto de 333 apartamentos. Cuenta con 4 ascensores y 2 escaleras. Apartamentos con áreas construidas desde 35.95 M2. Hay varios proyectos de vivienda nuevos por este sector.																			
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																			
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2977, junio 15 de 2012, notaria 13 de Bogotá</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: El decreto 555 de 2021 (pot)</p>																			

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1477	EscrituraDePropiedad	22/03/2013	13	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40613590	10/08/2024	AAA0237ZAOM	0.76%	0014113865004	IN 4 AP 414 04014

Observación La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación El conjunto cuenta con algunos parqueaderos propios que fueron adquiridos por algunos propietarios, ya los demás garajes son comunales y para visitantes, los comunales los toman en arriendo, cada habitante del conjunto hay un total de garajes 48, de acuerdo a lo informado en visita.

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El predio se encuentra en una zona residencial, pero en algunas cuadras ya es comercial, el predio se encuentra á pocas cuadras del paradero del trasmilenio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2997		Fecha escritura	15/06/2012	
Notaría escritura	13		Ciudad escritura	bogota	
Valor administración	145000	Total unidades	120	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	No				
Observación	Escritura: 2997, Fecha escritura: 15/06/2012, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 145000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Bomba eyectora: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Nro. Sótanos: No, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1 hay un asensor usado xa el salón comunal.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

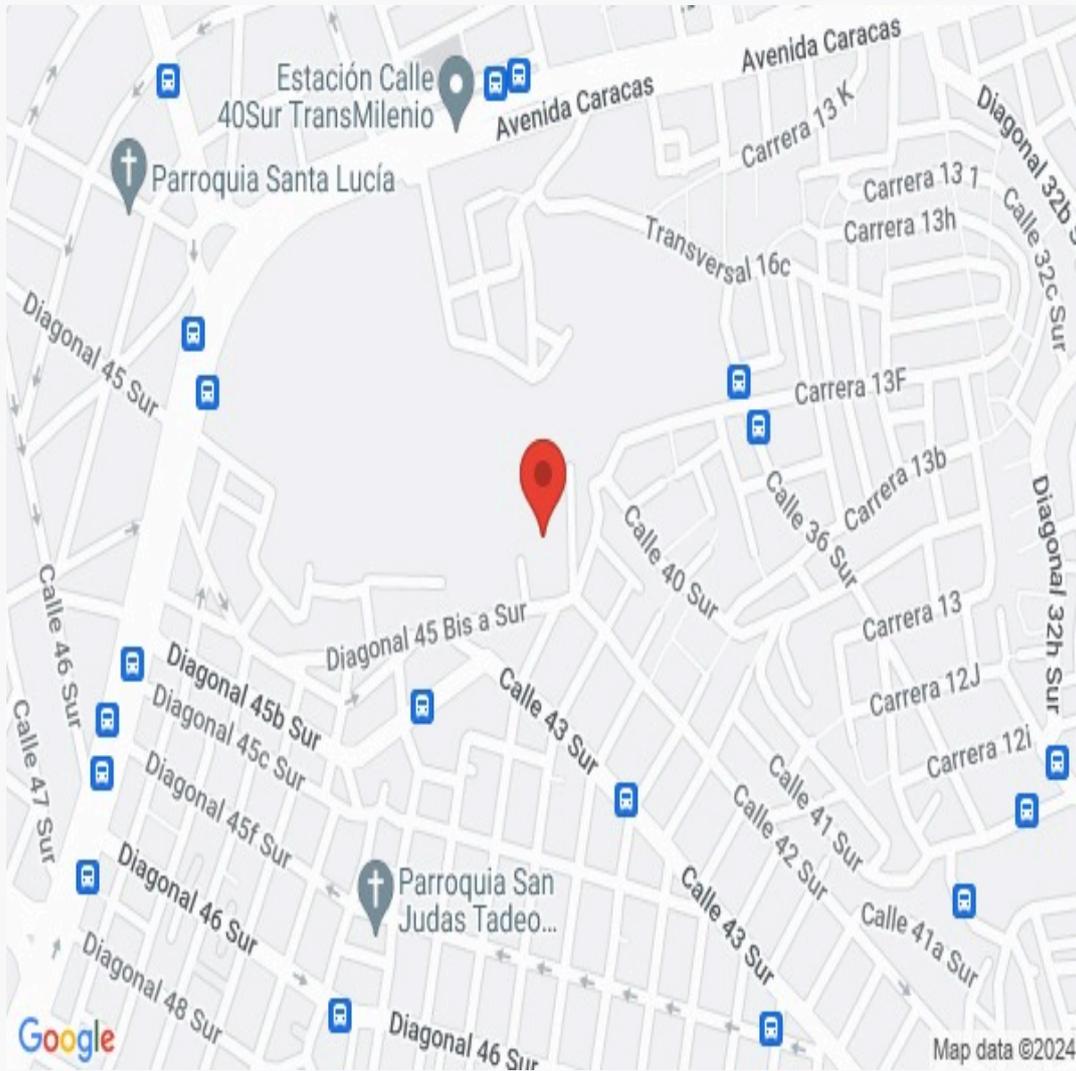
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Sala comedor pisos baldosa la puerta metálica, 2 chapas, paredes bloqué a la vista y algunas pintadas techos graniplast una ventana en la sala, cocina sencilla con baldosa estufa y extractor, zona de ropas 2 ventanas, tiene lavadero en granito y zona de la lavadora puerta acrílico, alcoba #3 pisos baldosa paredes bloqué a la vista closet ventana puerta madera y techo graniplast y closet, alcoba #2 ventana aluminio 3 paredes en bloque y una en cemento con estuco pintada, techo y pisos igual, puerta madera, baño techo PVC con división en vidrio lavamanos, inodoro piso baldosas mobiliarios en madera, alcoba principal pisos baldosa, closet, una pared en ladrillo y otra en bloque otra pintada puerta madera techo graniplast
--------------------	---

Dirección: TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414 | SAN JORGE SUR | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

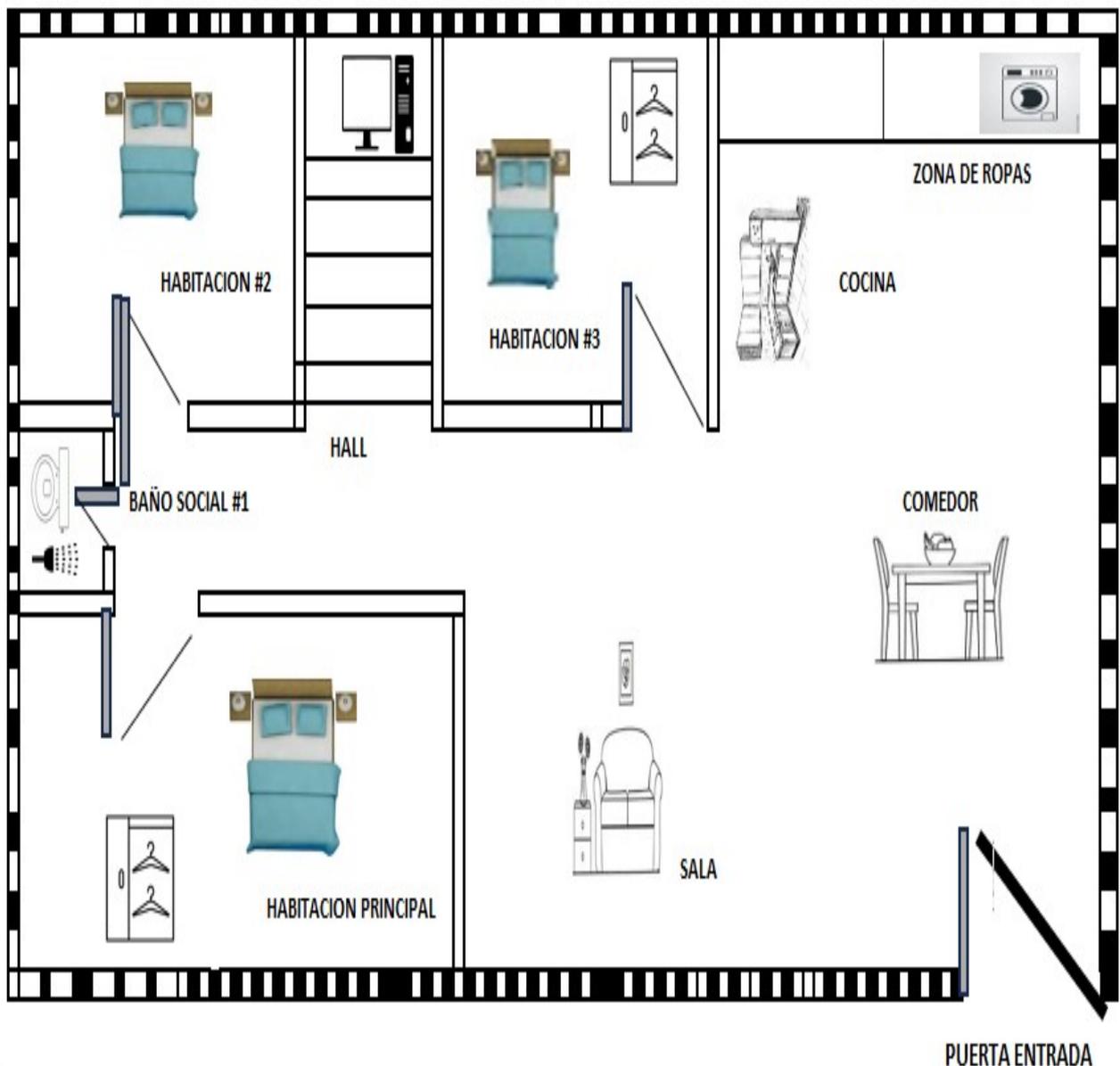
MAGNA SIRGAS: 4.5723582
GEOGRAFICAS : 4° 34' 20.4888''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1196288
GEOGRAFICAS : 74° 7' 10.6644''

Plano

AREA PRIVADA:40,22Metros 2
AREA CONSTRUCCION :42,70 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL

TV 13D #BIS 40-47SUR INTERIOR 4 APARTAMENTO 414

Foto Selfie



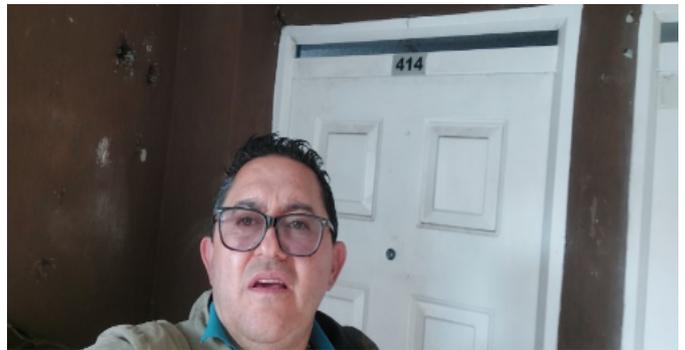
Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



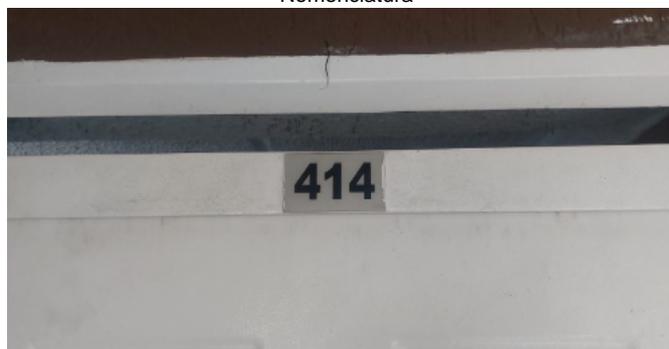
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



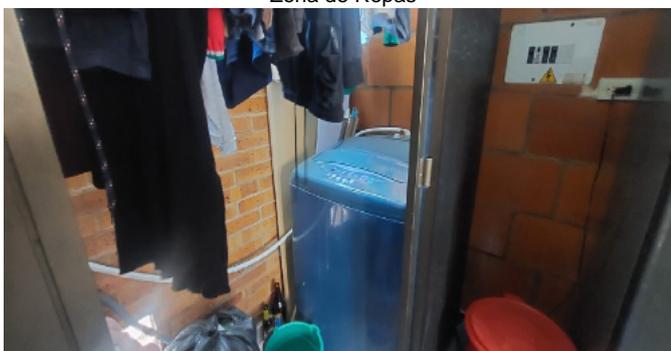
Zona de Ropas



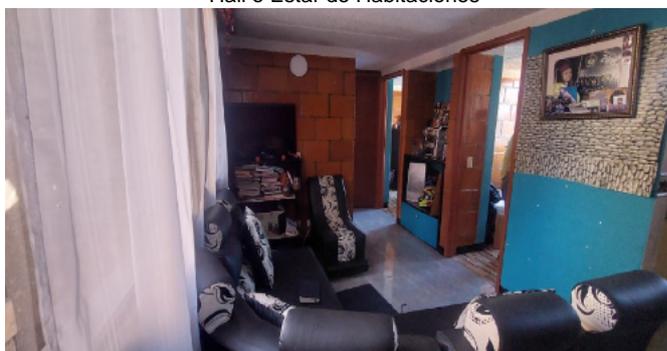
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



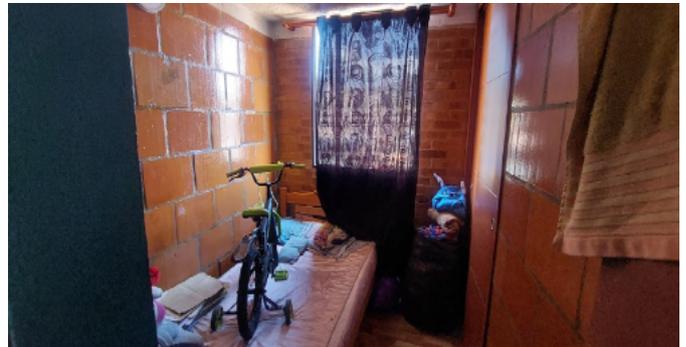
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



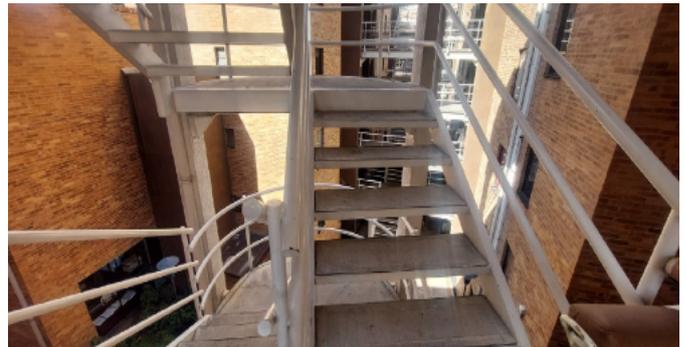
Garajes Comunes-CJ



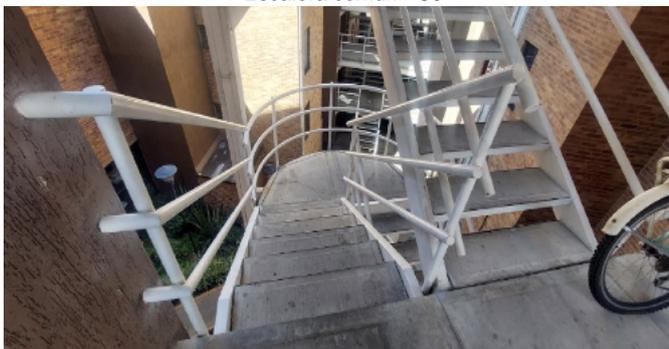
Garajes Comunes-CJ



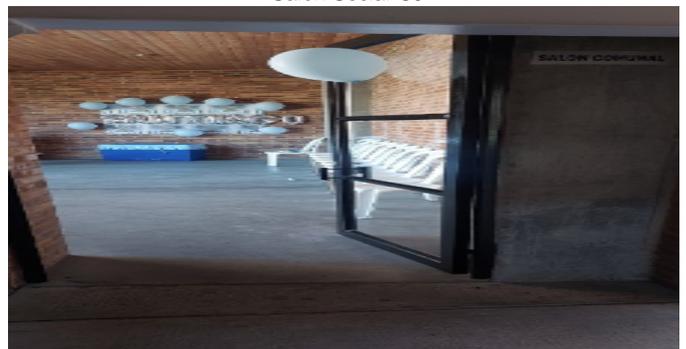
Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



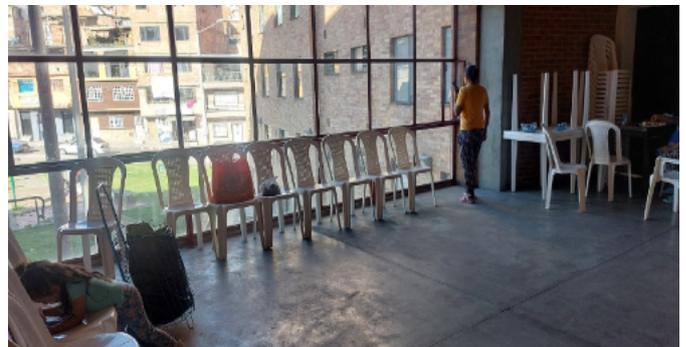
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Etapas:** 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.

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.

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 LRCAJA-1020755581-V2



PIN de Validación: c2td0b67



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA 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
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2td0b67



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



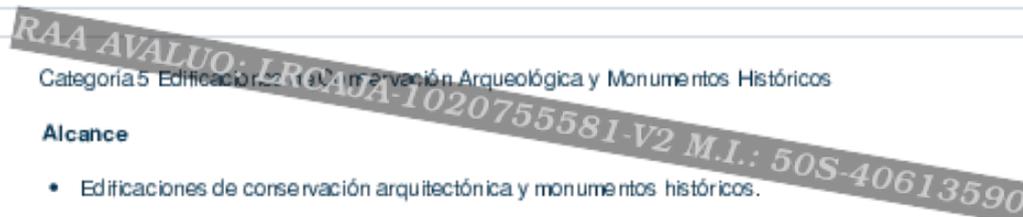
Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificación, conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2td0b67



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: c2td0b67



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



Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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



Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT306
 Teléfono: 3233970771
 Correo Electrónico: fernandunad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

El(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c2fd0b67



PIN DE VALIDACIÓN

c2fd0b67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
Firma: **RAA AVALUO: LRCAJA-1020755581-V2 M.I.: 50S-40613590**
Alexandra Suarez
Representante Legal

Fecha: 21/08/2024 09:42:24 a. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414
CHIP: AAA0237ZAOM
Código Lote: 0014113865

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT, con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación





Reporte Consolidado

TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414

Convenciones

Predio Seleccionado

Referencia Espacial

Vías Principales

Cuerpos de Agua

División Física

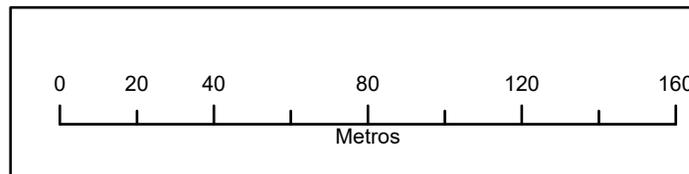
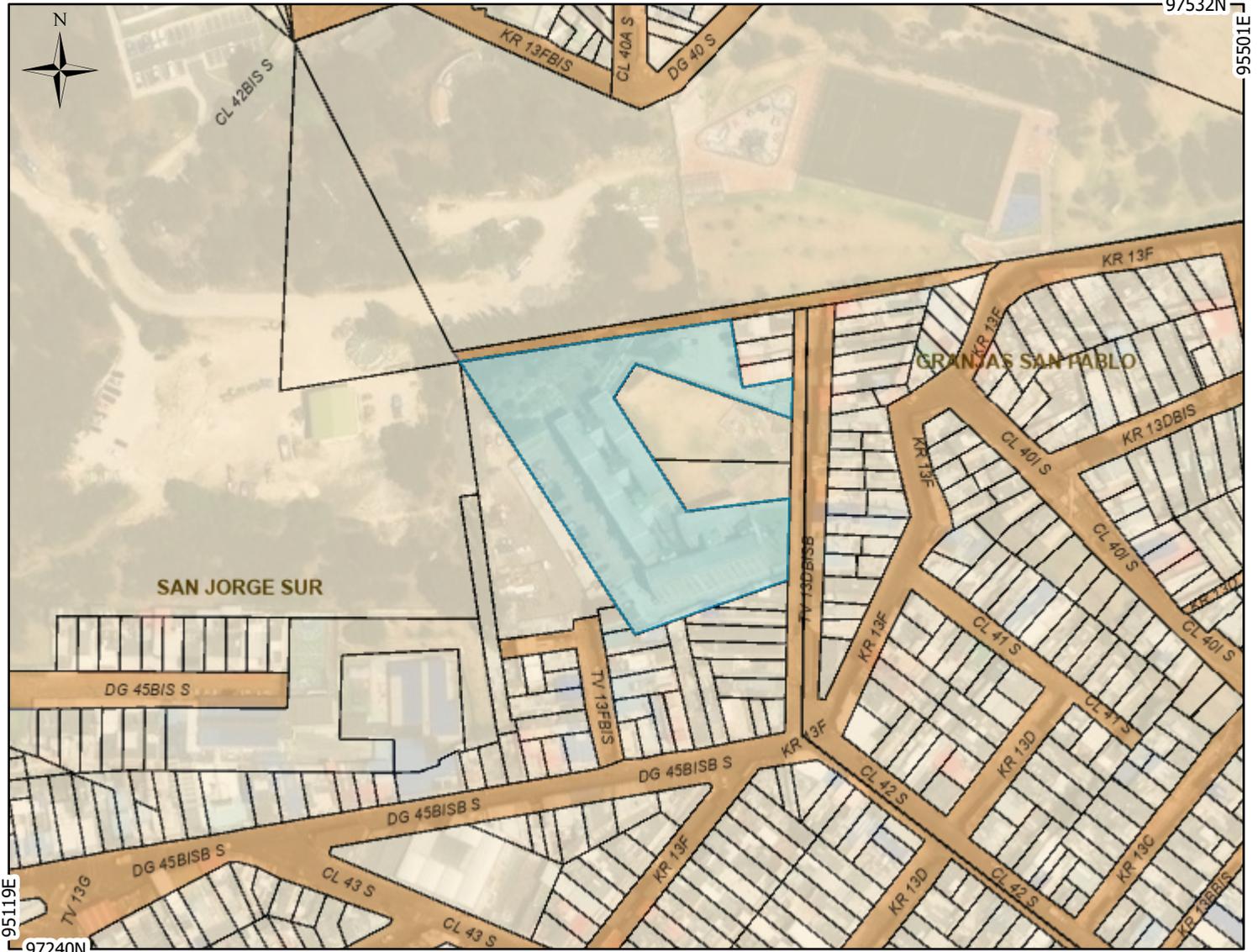
Predios

Predio Rural

Lotes

Manzanas

Barrios



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
 Proyección: Transverse Mercator
 Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
 Longitud de Origen: 0,0000
 Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
 Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	18 - RAFAEL URIBE URIBE
Barrio Catastral:	001411 - SAN JORGE SUR
Manzana Catastral:	00141138
Lote Catastral:	0014113865
UPZ:	53 - MARCO FIDEL SUAREZ
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL20 - Rafael Uribe
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento (POT 555):	CONSOLIDACION
Altura máxima (POT 555):	3
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estratégica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	53 - MARCO FIDEL SUAREZ
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: D Decreto: Dec 216 de 2005
Subsector Uso (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización



Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	Nombre: SAN JUSTINO Estado: 1 Decreto:1126 18/12/1996
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	180216B001
Topográfico:	180216A200
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Media.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protección SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital áreas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)



Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



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

Certificado generado con el Pin No: 240810449198785097

Nro Matrícula: 50S-40613590

Pagina 1 TURNO: 2024-301045

Impreso el 10 de Agosto de 2024 a las 10:58:51 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 08-09-2012 RADICACIÓN: 2012-76704 CON: ESCRITURA DE: 14-08-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0237ZAOMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2997 de fecha 15-06-2012 en NOTARIA 13 de BOGOTA D.C. APT 414 INT 4 CONJ RESD MARBELLA REAL con area de TOTAL CONSTRUIDA 42.70 M2. AREA TOTAL CONSTRUIDA PRIVADA 40.22 M2 con coeficiente de 0.76% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

C.E.P., CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A BARRERO CHAVES HERNANDO, JOSE IGNACIO, JORGE ENRIQUE, GUILLERMO, BERTILDA, STELLA Y LIBIA, BARRERO DE PLATA GLADYS Y BARRERO DE VASQUEZ ISABEL POR E. 4592 DEL 15-04-11 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., BARRERO CHAVES HERNANDO, JOSE IGNACIO, BARRERO DE PLATA GLADYS, BARRERO DE VASQUEZ ISABEL, BARRERO CHAVES LIBIA, STELLA, BERTILDA, JORGE ENRIQUE Y GUILLERMO ADQUIRIERON UN 2.86% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE BARRERO FARFAN JOSE IGNACIO Y CHAVES DE BARRERO ISABEL POR E. 466 DEL 05-03-10 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C., BARRERO CHAVES JOSE IGNACIO Y JORGE ENRIQUE, CHAVES DE BARRERO ISABEL, BARRERO DE PLATA GLADYS, BARRERO CHAVES STELLA Y BARRERO DE VASQUEZ ISABEL ADQUIRIERON POR AJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD COMERCIAL DE ORGANIZACION B.C LTDA. EN LIQUIDACION, POR E. 1911 DEL 19-05-04 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA PARTE RESTANTE A BARRERO FARFAN JOSE IGNACIO POR E. 674 DEL 01-03-99 NOTARIA 4 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR AREA Y LINDEROS CORRECTOS DEL INMUEBLE, SE PROTOCOLIZA CERTIFICACION DE CATASTRO DEL 11-06-03, POR E. 2389 DEL 16-07-03 NOTARIA 4 DE BOGOTA D.C.) ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A JARAMILLO DE GAILLARD MARIA POR E. 3627 DEL 13-11-58 NOTARIA 6 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL NOMBRE Y AL NUMERO DE CEDULA DEL COMPRADOR, POR E. 1904 DEL 06-04-95 NOTARIA 6 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-276932.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) TV 13D BIS B 40 47 SUR IN 4 AP 414 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TV 16A 40 31 SUR IN 4 AP 414 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 16A 40-31 SUR APT 414 INT 4 CONJ RESD MARBELLA REAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 276932

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2011 Radicación: 2011-116491

Doc: ESCRITURA 6510 del 23-11-2011 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240810449198785097

Nro Matrícula: 50S-40613590

Pagina 2 TURNO: 2024-301045

Impreso el 10 de Agosto de 2024 a las 10:58:51 AM

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

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

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA CREDITO APROBADO DE \$90.000.000

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

DE: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.

NIT# 8600583037 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-08-2012 Radicación: 2012-76704

Doc: ESCRITURA 2997 del 15-06-2012 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.

NIT# 8600583037 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-49808

Doc: ESCRITURA 1477 del 22-03-2013 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$56,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. SUBSIDIO OTORGADO POR COLSUBSIDIO LOS BENEFICIARIOS SE OBLIGAN A

RESIDIR Y A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR EL TERMINO DE 10 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE

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

DE: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.

NIT# 8600583037

A: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-49808

Doc: ESCRITURA 1477 del 22-03-2013 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA \$ 28.000.000 MILLONES

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

DE: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-49808

Doc: ESCRITURA 1477 del 22-03-2013 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAIERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-49808

Doc: ESCRITURA 1477 del 22-03-2013 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,250,000

Se cancela anotación No: 1



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

Certificado generado con el Pin No: 240810449198785097

Nro Matrícula: 50S-40613590

Pagina 3 TURNO: 2024-301045

Impreso el 10 de Agosto de 2024 a las 10:58:51 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA
RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860.007.335-4

A: C. E. P. CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.

NIT# 8600583037

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-05-2013 Radicación: 2013-49808

Doc: ESCRITURA 1477 del 22-03-2013 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION
DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR " COLSUBSIDIO"

NIT# 8600073361

A: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-10-2015 Radicación: 2015-80415

Doc: OFICIO 48784 del 23-09-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA (RESOLUCION 0400 DEL 29 DE ABRIL DE
2013) LEY 388 DE 1997 ART 81.

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-05-2016 Radicación: 2016-31717

Doc: ESCRITURA 1218 del 19-04-2016 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-05-2024 Radicación: 2024-25934

Doc: CERTIFICADO 124 del 17-05-2024 NOTARIA SEGUNDA de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5,7

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

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

DE: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240810449198785097

Nro Matrícula: 50S-40613590

Pagina 4 TURNO: 2024-301045

Impreso el 10 de Agosto de 2024 a las 10:58:51 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

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-05-2024 Radicación: 2024-25934

Doc: CERTIFICADO 124 del 17-05-2024 NOTARIA SEGUNDA de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE
TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR " COLSUBSIDIO"

NIT# 8600073361

A: CARDENAS SUAREZ DIANA XIMENA

CC# 53081737 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-08-2024 Radicación: 2024-39523

Doc: OFICIO EE39942 del 24-07-2024 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL
EFECTO PLUSVALIA-RESOLUCION NO.0400 DEL 29-04-2013

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL--UAECD--

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-10263 Fecha: 06-05-2015
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: 01-02-2020
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-111479 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.
NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-16913 Fecha: 28-06-2013
EN NATURALEZA EN COMENTARIO LO CORREGIDO SI VALE LEY1579/12ART59OGF.COR8,,28.06.13.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-24214 Fecha: 10-09-2013
INCLUIDO RAZON SOCIAL VALE. LEY 1579/12 ART.59 OGF.COR32



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

Certificado generado con el Pin No: 240810449198785097

Nro Matrícula: 50S-40613590

Pagina 5 TURNO: 2024-301045

Impreso el 10 de Agosto de 2024 a las 10:58:51 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-301045

FECHA: 10-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



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