



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1048821360

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YESID ALBERTO HERNANDEZ CETINA	FECHA VISITA	05/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1048821360	FECHA INFORME	10/10/2024
DIRECCIÓN	SIN DIRECCION LOTE 20 MANZANA 6 URBANIZACION LOS CEREZOS	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	37 años
BARRIO	Cerezos 2	REMODELADO	
CIUDAD	Madrid	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO		
IDENTIFICACIÓN	1018458776		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SORAYA JULIANA PRIETO PIEDRAHITA				
NUM.	3219 Escritura De	NOTARIA	71	FECHA	14/08/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	254300101000000800020000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
50C-865222	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: LOTE 20, MZ 6, BARRIO CEREZOS 2. CARRERA 1B No. 5 - 55 SUR (dirección tomada del certificado de nomenclatura aportado). Al inmueble se llega así: CARRERA 1B, CALLE 5 SUR  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

DOTACIÓN COMUNAL					
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 183,294,446

VALOR ASEGURABLE \$ COP 183,294,446

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación: Nro. 006: ESCRITURA 4266 del 24-11-1986 NOTARIA 11 de BOGOTÁ del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. NOTA 2 se adjunta certificado de nomenclatura, se debe protocolizar para actualizar certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776  
RAA: AVAL-1018458776

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	comercial
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional
Uso Prohibido Según Norma	todos los demás

Amenaza Riesgo Inundacion	No presenta este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No presenta este riesgo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	68.75	Frente	5.50
Forma	Rectangular	Fondo	12.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO No.017 DE 2006
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	Patio 9M <sup>2</sup>
Índice de ocupación	0.85
Índice de construcción:	100
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.75

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69
AREA CONSTRUIDA	M2	65
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	26.944.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69
AREA PISO 1	M2	54

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.75
AREA PISO 1	M2	54

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	33
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	SIN DIRECCION LOTE 20 MANZANA 6 URBANIZACION LOS CEREZOS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Superficie de terreno	68.75	M2	\$1,752,110.00	65.72%	\$120,457,562.50
Area Construida	Casa	54	M2	\$1,163,646.00	34.28%	\$62,836,884.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$183,294,446</b>

Valor en letras

Ciento ochenta y tres millones doscientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$183,294,446**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

Casas en similares al bien objeto de avalúo.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación: Nro. 006: ESCRITURA 4266 del 24-11-1986 NOTARIA 11 de BOGOTÁ del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados de la casa, en general, se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo es de madera con teja de fibrocemento y cielo raso. Las puertas son de madera y la ventanearía es metálica.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Cerezos 2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3052964349	72	62	\$1,200,000	\$74,400,000
2	Casa Cerezos 2	\$202,000,000	0.95	\$191,900,000	3177839367	69	60	\$1,200,000	\$72,000,000
3	Casa Villa María	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3114875099	53	62	\$1,300,000	\$80,600,000
4	Casa Cerezos	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3112546689	69	170	\$1,100,000	\$187,000,000
Del inmueble						68.75	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$134,600,000	\$1,869,444	1.0	1.0	1.00	\$1,869,444
2	\$119,900,000	\$1,737,681	1.0	1.0	1.00	\$1,737,681
3	\$90,400,000	\$1,705,660	1.0	1.0	1.00	\$1,705,660
4	\$117,000,000	\$1,695,652	1.0	1.0	1.00	\$1,695,652
					PROMEDIO	\$1,752,109.54
					DESV. STANDAR	\$80,250.89
					COEF. VARIACION	4.58%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,752,110.00	AREA	68.75	TOTAL	\$120,457,562.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,163,646.00	AREA	54	TOTAL	\$62,836,884.00
VALOR TOTAL	\$183,294,446.50					

Observaciones:
Enlaces: 1.- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7826-cd14049da3cc-9888-1901483-5786">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7826-cd14049da3cc-9888-1901483-5786</a> 2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/809229649567495/">https://www.facebook.com/marketplace/item/809229649567495/</a> 3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191073448">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191073448</a>

REPOSICION

casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	54
Area construida vendible	54
Valor M2 construido	\$1,657,615
Valor reposición M2	\$89,511,210
Valor reposición presupuesto M2	\$1,657,615
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,657,615
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fito y corvin %	29.80 %
Valor reposición depreciado	\$1,163,646
Valor adoptado depreciado	\$1,163,646
Valor total	\$62,836,884

Observaciones: Tipología: 1024114\_Residencial.Tipo\_4\_Menos

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

SIN DIRECCION LOTE 20 MANZANA 6 URBANIZACION LOS CEREZOS | Cerezos 2 | Madrid | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

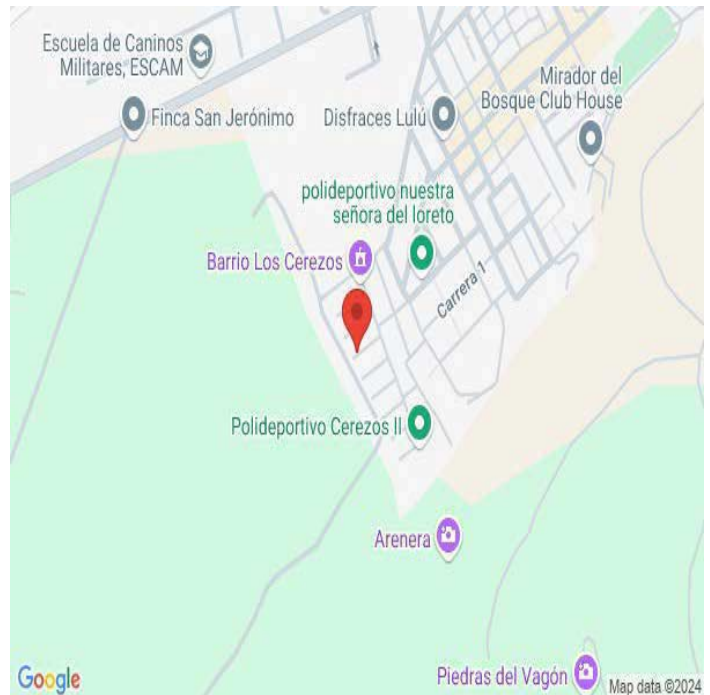
Latitud: 4.722803716426075

Longitud: -74.27088004608117

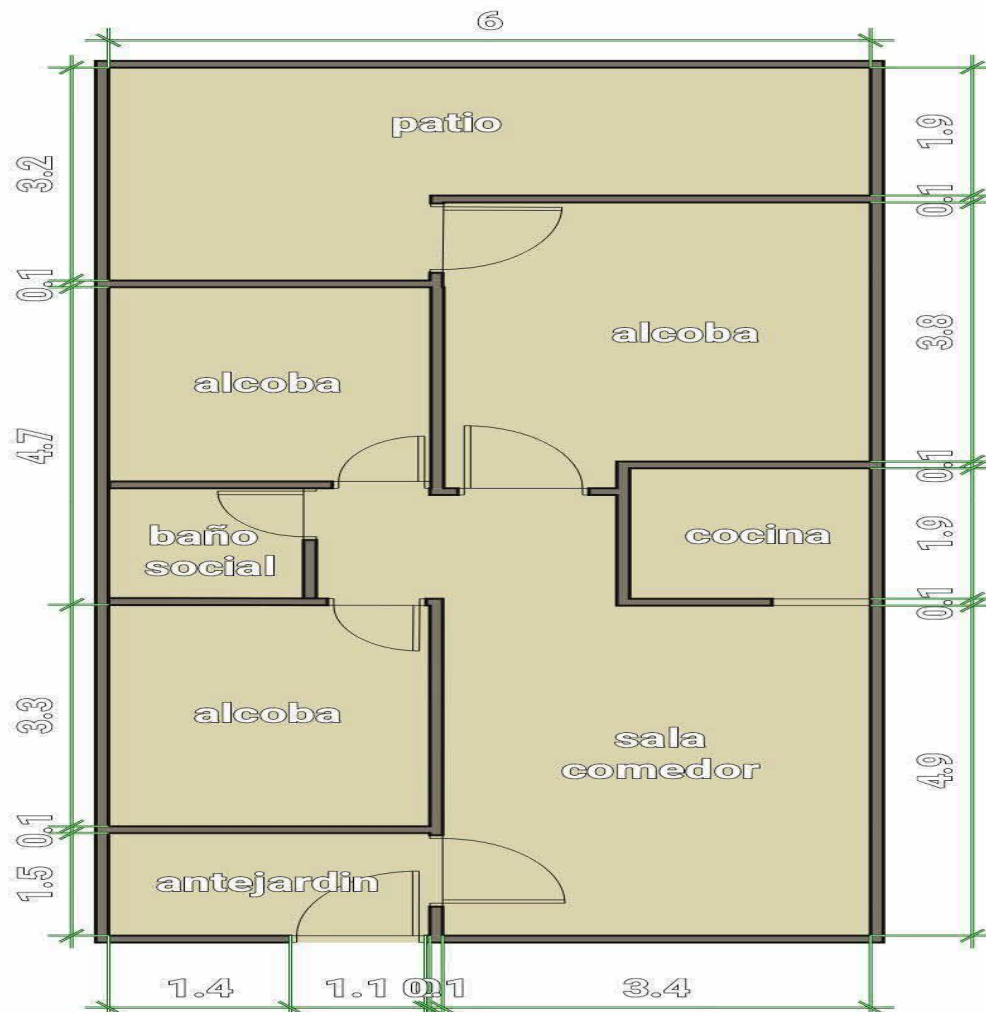
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 22.0944''

Longitud: 74° 16' 15.168''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Ante jardín



CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70			
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 5			
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos 5 ml para 4 y 5 pisos			
		Lateral y/o entre edificaciones	6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos			

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencia l visitantes		
		1 x 5 U/Viv	-----	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.		
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%					
		Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes
	Comunales Privadas Tipo B mínimas		8% Equipamientos
		En Desarrollos residenciales: 15 M <sup>2</sup> por cada 80 M <sup>2</sup> de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M <sup>2</sup> por cada 120.00M <sup>2</sup> de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M <sup>2</sup> por cada 160.00M <sup>2</sup> de área construida.	

Nota 3: Las cesiones publicas tipo A se exigirán únicamente para los predios que surtan procesos de urbanización.

Nota 4: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 5: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml.

Acuerdo o Decreto

2. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZURC)

Usos	Uso Principal		GRUPO: A, F								
	Uso Compatible		GRUPO: B, C, D								
	Uso condicionado		GRUPO: E, G, K, O excepto 60, 61, 65, 66; P excepto 68, 99, 109; R excepto del 140 al 148, 156, 157, 159, 185.								
	Uso Prohibido		Todos Los demás								

Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote (ml)	N/A	6	9	12	6	9	12	7	12	12		
	Tamaño mínimo lote (m2)	60		90	120	60	90	120	84	120	144			
Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, pero teniendo en cuenta los mínimos exigidos.

Edificabilidad Vivienda			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar
	Índice Ocupación máxima sobre área útil		N/A			0.85	0.86	0.86	0.55		0.35	0.55		0.35
	Densidades máximas sobre área útil		N/A						100		180	100		180
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 2						3.50 ml					
		Posterior	Patio 9 m2 con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se solucionara contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso, para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionaran contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso.(En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos), para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.					
		Lateral y/o entre edificaciones	No se Exige						6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos					
		Voladizos máximos		0.80 ml distancias superiores a 6.00 Ml entre paramentos										
	Altura máxima		De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.											

En las zonas afectadas con el cono de aproximación, y zonas de transición de la pista de aterrizaje de la Fuerza Aérea Colombiana, tendrán alturas restringidas, las cuales serán emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces, en el certificado de demarcación respectivo que deberán solicitar las personas interesadas.

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.



Plano Uso de suelo-actividad

CONTIENE:

USOS DE SUELO URBANO



Aislamientos y Altura permitida

CONTIENE:

ALTURAS





Areas o Documentos

ACTIVO

**PARTIDA UNICA:** El cincuenta por ciento (50%) de CASA DE HABITACIÓN QUE SE HALLA CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE NUMERO 20 DE LA MANZANA 6 DE LA URBANIZACION LOS CEREZOS SEGUNDO SECTOR DEL MUNICIPIO DE MADRID- DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuenta con un área 68.75 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

Casa de habitación que se halla construida sobre el lote de terreno número veinte (20), marcada con el número cinco cincuenta y cinco sur (5-55 sur) de la carrera primera B (1ª B) de la manzana seis (6) de la Urbanización Los Cerezos II sector ubicada en el Municipio de Madrid, Cundinamarca, cuyos linderos son los siguientes: -----

**NORTE:** En cinco metros con cincuenta centímetros (5.50Mts) con el lote número diecinueve (19) de la misma manzana seis (6). -----

**ORIENTE:** En doce metros con cincuenta centímetros (12.50Mts) de la misma/

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)



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

Certificado generado con el Pin No: 2409136347100577255 Nro Matricula: 50C-865222  
Pagina 1

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:20:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID  
FECHA APERTURA: 11-04-1986 RADICACIÓN: 1985-32639 CON: SIN INFORMACION DE: 12-03-1985  
CODIGO CATASTRAL: 25430010100000080002000000000000 COD CATASTRAL ANT: 25430010100800020000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 20 DE LA MANZANA 6. UNA CASA DE HABITACION QUE SE HALLA CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO DE LA URBANIZACION LOS CEREZOS, SEGUNDO SECTOR, CORDOBA, CON EXTENSION SUPERFICIAL DE 68.75 M2. Y SUS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA # 78 DEL 21-05-85 NOTARIA 32 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO# 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON INVERSIONES CERQUERA LTDA, SEGUN ESCRITURA # 320 DEL 21 DE FEBRERO DE 1977, NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA 050-0403121. QUE INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA E INVERSIONES CERQUERA LTDA ADQUIRIERON JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INES SANCHEZ DE OROZCO (AIME SANCHEZ FARRUT POR ESCRITURA #4578 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1977 DE LA NOT. 8 DE BOGOTA REGISTRADA EN EL FOLIO DE



## 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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1048821360



PIN de Validación: b53b0abe



<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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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  
10 Mar 2020

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 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b53b0abe



<https://www.raa.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  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

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  
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**





PIN de Validación: b53b0abe



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



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes, joyas.

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**

## 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  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b53b0abe



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

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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**

**b53b0abe**

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 días (10) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: b53b0abe



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1048821360 M.I.: 50C-865222

 <b>Alcaldía Municipal de MADRID</b> <small>Departamento de Cundinamarca</small>	<b>CERTIFICACIÓN DE ESTRATIFICACIÓN Y/O NOMENCLATURA</b>	
	001-F-013	VERSIÓN 3 FECHA DE EMISIÓN 05/01/2024

**EL DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE MADRID**

**CERTIFICA:**

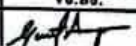
Que el siguiente predio de este municipio le corresponde la siguiente **ESTRATIFICACIÓN y/o NOMENCLATURA:**

NUMERO DE RADICACIÓN:	2024-001005-E
FECHA DE RADICACIÓN:	2024-01-25
CERTIFICADO CONSECUTIVO INTERNO NOMENCLATURA:	029
CERTIFICADO CONSECUTIVO INTERNO ESTRATO:	N/A
CEDULA CATASTRAL:	25-430-01-01-0080-0020-000 25-430-01-01-00-00-0080-0020-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA:	50C-865222
BARRIO Y/O VEREDA:	CEREZOS II
NOMENCLATURA :	CARRERA 1B No. 5 - 55 Sur
ESTRATO:	N/A
PROPIETARIO:	SORAYA JULIANA PRIETO PIEDRAHITA MARINA PIEDRAHITA PEDRAZA
SOLICITUD REALIZADA POR:	SORAYA JULIANA PRIETO PIEDRAHITA
FECHA DE EXPEDICIÓN:	2024-01-25
OBSERVACIONES:	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

El **ESTRATO Y/O NOMENCLATURA** aquí certificado es el actual verificado sobre el sitio.

Este certificado no constituye licencia ni patente de ninguna clase para enajenar propiedad alguna, la vigencia para cambio o rectificación es de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de expedición.

  
**ARQ. JAIME HERNÁN BARÓN SOTELO**  
 Director de Desarrollo Territorial

Proyectó Concepto	Vo.Bo.
Gustavo Adolfo Amgo Osorio	
Profesional Universitario	

Los amba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma del Director Desarrollo Urbano



Calle 5 No. 4 - 74 Madrid, Cundinamarca  
 Radicaciones: Calle 4 No. 4-71 Sede La Herrería  
 PBX: (001) 744 0017 Línea WhatsApp: 318 293 1935  
 E-mail: [contactenos@madridcundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@madridcundinamarca.gov.co)  
[www.madrid-cundinamarca.gov.co](http://www.madrid-cundinamarca.gov.co)





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409136347100577255

Nro Matrícula: 50C-865222

Pagina 1

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:20:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID

FECHA APERTURA: 11-04-1986 RADICACIÓN: 1985-32639 CON: SIN INFORMACION DE: 12-03-1985

CODIGO CATASTRAL: 254300101000000800020000000000 COD CATASTRAL ANT: 25430010100800020000

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

LOTE # 20 DE LA MANZANA 6. UNA CASA DE HABITACION QUE SE HALLA CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO DE LA URBANIZACION LOS CEREZOS, SEGUNDO SECTOR, CORDOBA, CON EXTENSION SUPERFICIAL DE 68.75 M2. Y SUS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA # 78 DEL 21-05-85 NOTARIA 32 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO# 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

**COMPLEMENTACION:**

INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON INVERSIONES CERQUERA LTDA, SEGUN ESCRITURA # 320 DEL 21 DE FEBRERO DE 1977, NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA 050-0403121. QUE INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA E INVERSIONES CERGUERA LTDA ADQUIRIERON JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INES SANCHEZ DE OROZCO JAIME SANCHEZ FARRUT POR ESCRITURA #4578 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1972 DE LA NOT. 8. DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA 0500065425. JAIME SANCHEZ FARRUT ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 20 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. DE ANA SANCHEZ GUARNIZO. ESTA HUBO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A INES SANCHEZ DE OROZCO POR ESCRITURA #891 DEL 24 DE FEBRERO DE 1960 DE LA NOT. 4. DE BOGOTA. ESTA HUBO POR COMPRA DE LOS DERECHOS DE CUOTA A SANCHEZ CIPRIANO POR ESCRITURA #350 DEL 29 DE ENERO DE 1960 DE LA NOT. 4. DE BOGOTA. ESTA HUBO LOS DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A INES SANCHEZ DE OROZCO Y ANA SANCHEZ GUARNIZO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #2835 DE 29 DE MAYO DE 1959 DE LA NOT. 4. DE BOGOTA. ESTAS HUBO POR COMPRA A TIMOLEON PEDRAZA POR ESCRITURA #455 DE FEBRERO 16 DE 1959 DE LA NOT. 3. DE BOGOTA. =====1643=====

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION LOTE 20 MANZANA 6 URBANIZACION LOS CEREZOS

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

50C - 355306

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-08-1981 Radicación: 68917

Doc: ESCRITURA 854 del 01-01-1994 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: INVERSIONES ROJAS Y MELO LTDA.

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-05-1982 Radicación: 40944

Doc: ESCRITURA 1829 del 29-04-1982 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA HASTA

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

DE: INVERSIONES ROJAS Y MELO LTDA

**A: BANCO DEL ESTADO Y AHORRO Y FINANZAS**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409136347100577255**

**Nro Matrícula: 50C-865222**

Pagina 2

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:20:40 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: INVERSIONES S.A. AFINSA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-03-1985 Radicación: 32639

Doc: ESCRITURA 78 del 21-01-1985 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 LOTE0

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

**A: INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-04-1986 Radicación: 42589

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1933 del 25-03-1986 SUPERBANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION LOS CEREZOS II SECTOR INTEGRADO POR 201.LOTES UBICADOS EN LA MAZ-1- LOTES-1-AL 14-MAZ 2- LOTES 1-AL-18-MAZ 3- LOTES 1 AL 11-MAZ 4- LOTES 1- AL 25- MAZ 5- LOTES- 1-AL 22-MAZ 6- LOTES 1-AL 22- MAZ 7-LOTES 1-AL 20 MAZ 8- LOTES 1 AL 20- MAZ 9- LOTES- 1 AL 17-MAZ 10-LOTES 1-AL -18 MAZ 11 LOTES 1-AL 14.

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

**A: INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-07-1986 Radicación: 79213

Doc: ESCRITURA 1255 del 16-05-1986 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$28,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 854 DEL 27-07-81-Y AMPLIADA POR ESCRITURA # 1829 DEL 29-04-82 HASTA.

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

DE: BANCO DEL ESTADO. AHORRO Y FINANZAS E INVERSIONES S.A. AFINSA.

**A: INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 10-12-1986 Radicación: 159755

Doc: ESCRITURA 4266 del 24-11-1986 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

**DE: INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA**

**NIT# 60027096 X**

**A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI**

**NIT# 60038204**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-01-1987 Radicación: 9754

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 6529 del 16-12-1986 SUPEERBANCARIA. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACCTIVIDAD DE ENAJENACION DE 100 INMUEBLES.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409136347100577255**

**Nro Matrícula: 50C-865222**

Pagina 3

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:20:40 AM

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

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

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

**A: INVERSIONES ROOJAS Y MEELOS LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-09-1987 Radicación: 128205

Doc: ESCRITURA 2523 del 30-07-1987 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,985,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

**DE: INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA**

**NIT# 60027096**

**A: PIEDRAHITA PEDRAZA MARINA**

**CC# 25241753**

**X**

**A: PRIETO REYES JAIME ANANIAS**

**CC# 7499685**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 15-09-1987 Radicación: 128205

Doc: ESCRITURA 2523 del 30-07-1987 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,385,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

**DE: PIEDRAHITA PEDRAZA MARINA**

**CC# 25241753**

**X**

**DE: PRIETO REYES JAIME ANANIAS**

**CC# 7499685**

**X**

**A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI**

**NIT# 60038204**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-04-1998 Radicación: 1998-35952

Doc: ESCRITURA 1227 del 04-03-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,385,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

**DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA ENTIDAD QUE ABSROBIO A CORPAVI.**

**A: PIEDRAHITA PEDRAZA MARINA**

**CC# 25241753**

**X**

**A: PRIETO REYES JAIME ANANIAS**

**CC# 7499685**

**X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-09-1998 Radicación: 1998-81034

Doc: ESCRITURA 4394 del 25-08-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

**DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA**

**A: INVERSIONES ROJAS Y MELOS LTDA**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409136347100577255**

**Nro Matrícula: 50C-865222**

Pagina 4

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:20:40 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 08-06-2000 Radicación: 2000-40816

Doc: ESCRITURA 424 del 12-05-2000 NOTARIA UNICA de MADRID

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PRIETO REYES JAIME ANANIAS

CC# 7499685

**A: PIEDRAHITA PEDRAZA MARINA**

CC# 25241753 X

**A: PRIETO PIHEDRAHITA DIANA SORAYA**

X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 25-09-2023 Radicación: 2023-78609

Doc: ESCRITURA 2294 del 12-09-2023 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 424 CON FECHA DE 12/05/2000 LA SE/ORA SE IDENTIFICO COMO DIANA SORAYA PRIETO PIEDRAHITA QUIEN ACTUALMENTE SE IDENTIFICA CMO SORAYA JULIANA PRIETO PIEDRAHITA CON CEDULA DE CIUDADANIA 35354565 DE MADRID CUNDINAMARCA

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

DE: PRIETO PIEDRAHITA SORAYA JULIANA

X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 06-09-2024 Radicación: 2024-69585

Doc: ESCRITURA 3219 del 14-08-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: PIEDRAHITA PEDRAZA MARINA

CC# 25241753

**A: PRIETO PIEDRAHITA SORAYA JULIANA**

CC# 35354565 X

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-8891

Fecha: 24-06-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-3257

Fecha: 11-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2024-15104

Fecha: 30-07-2024

SE INCLUYE EN AREA Y LINDEROS "UNA CASA DE HABITACION QUE SE HALLA CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE" DE ACUERDO A TITULO INSCRITO (MICROFICHA ESCANEADA EN EL TURNO) VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2024-15104

Anotación Nro: 12

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-17643

Fecha: 18-09-2023

SE CORRIGE CIUDAD VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-17643





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

Certificado generado con el Pin No: 2409136347100577255

Nro Matrícula: 50C-865222

Pagina 5

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 10:20:40 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: REXC

TURNO: 2024-604320

FECHA: 13-09-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública