



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	EDAD (AÑOS)	37 años
BARRIO	Cerezos 2	REMODELADO	
CIUDAD	Madrid	OCCUPANTE	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. ESCRITURA	3219 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	71	FECHA 14/08/2024
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca	
CEDULA CATASTRAL	25430010100000800020000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/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.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 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.

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


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



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

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

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

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

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 ²
Indice de ocupación	0.85
Indice de construcción:	100
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.75	AREA DE TERRENO	M2	69

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69	AREA DE TERRENO	M2	68.75
AREA PISO 1	M2	54	AREA PISO 1	M2	54

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / 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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	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.

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

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
TOTALES					100%	\$183,294,446

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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	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 TAMAÑO	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-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7826-cd14049da3cc-9888-1901483-5786>2-<https://www.facebook.com/marketplace/item/809229649567495/>3-<https://www.lincarajz.com.co/casa-en-venta/191073448>

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 %
Fitto 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

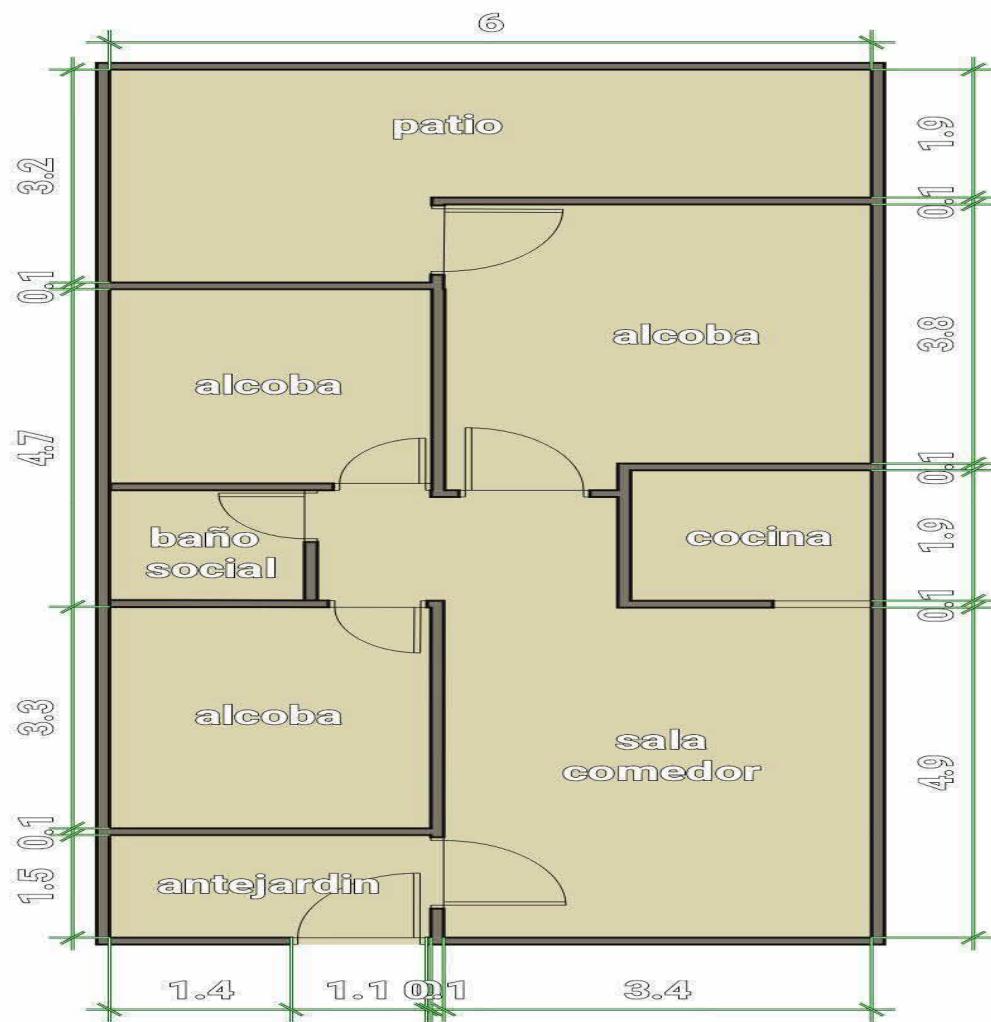
COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.722803716426075

Longitud: -74.27088004608117



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



Conexion habitación 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 jardin



CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil	0.70			
	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 I 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 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² 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	Multi familiar
		Para Vivienda	Frente mínimo lote (ml)		6	9	12	6	9	12	12
			Tamaño mínimo lote (m ²)		60	90	120	60	90	120	144
		Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m ²)		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	Multi familiar
		Índice Ocupación máxima sobre área útil		N/A		0.55		0.35		0.55	
		Densidades máximas sobre área útil		N/A		100		180		100	
		Anterior (antejardín)		Ver nota 2		3.50 ml					
		Aislamientos mínimos		Patio 9 m ² con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se soltará otra 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 m ² , con lado menor de 3 ml.		Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, 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 m ² , 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 trancisión 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:

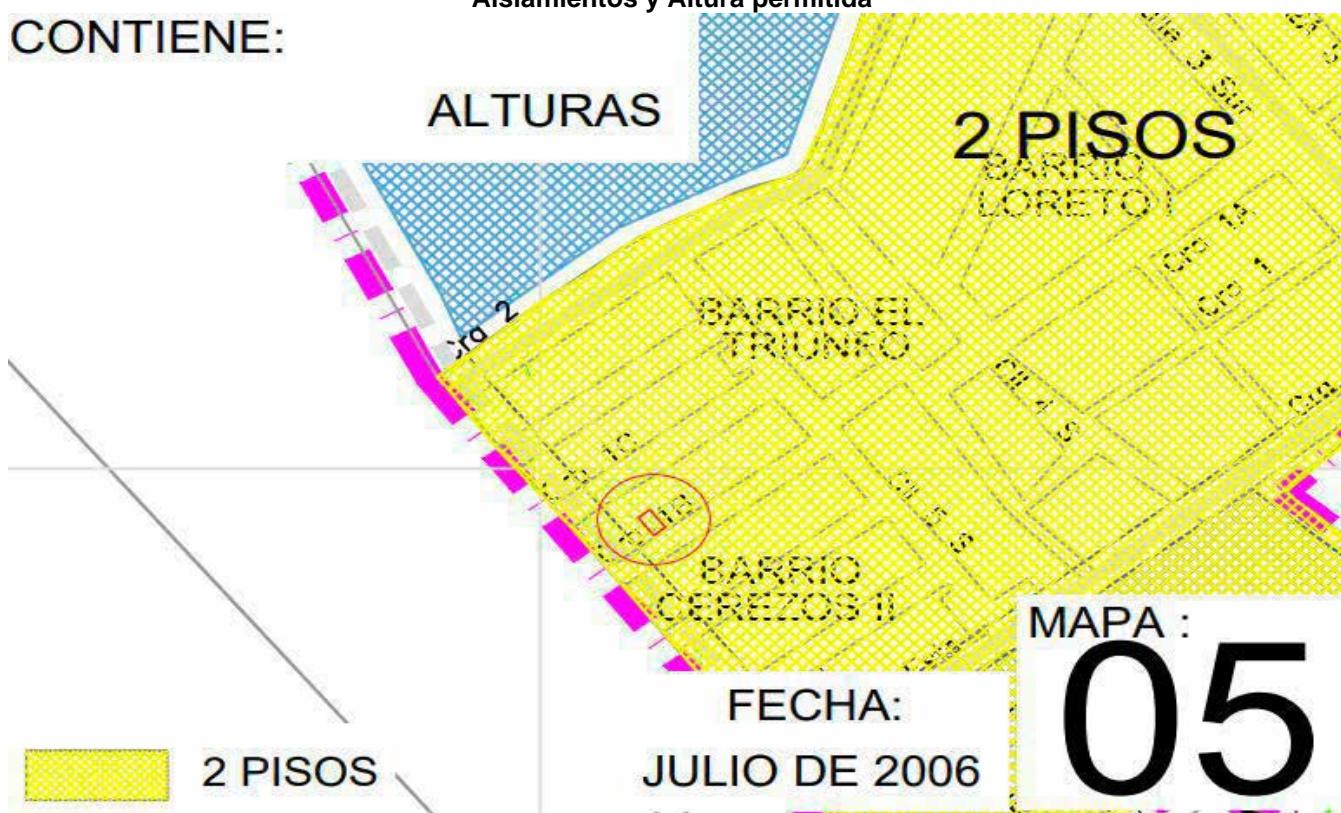
USOS DE SUELO URBANO



CONTIENE:

Aislamientos y Altura permitida

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 URBANIZACIÓN 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 (1^a 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

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

Página 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: 2543001010000080002000000000 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 33 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

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 JAIME SANCHEZ FARRUT POR ESCRITURA # 4679 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1972 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 prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1048821360



PIN de Validación: b53b0abe

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 avalador 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

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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

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

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 dies (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

 <p>Alcaldía Municipal de MADRID Ayuntamiento de Madrid</p>	CERTIFICACIÓN DE ESTRATIFICACIÓN Y/O NOMENCLATURA		
	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:

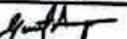
NUMERO DE RADICACIÓN:	2024-001005-E
FECHA DE RADICACIÓN:	2024-01-25
CERTIFICADO CONSECUITIVO INTERNO NOMENCLATURA:	029
CERTIFICADO CONSECUITIVO INTERNO ESTRATO:	N/A
CEDULA CATASTRAL:	25-430-01-01-0080-0020-000 25-430-01-01-00-00-0080-0020-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA:	50C-865222
BARRIO Y/O VEREDA:	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 SOTEO

Director de Desarrollo Territorial

Proyecto Concepto	V.O.
Gustavo Adolfo Arango Osona Profesional Universitario	

Los arriba 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 Herrera
PBX: (001) 746 0017 Línea WhatsApp: 318 293 1935
E-mail: contactenos@madridcundinamarca.gov.co
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: 25430010100000800020000000000 COD CATASTRAL ANT: 25430010100800020000000000

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 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 LANOT. 3. DE BOGOTA. =====1643=====

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION LOTE 20 MANZANA 6 URBANIZACION LOS CEREZOS

MATRÍCULA 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 BO

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

ANOTACION N. 626 F. L. 44-25-1000 P. L. 16-10044

Doc: ESCRITURA 1822 del 22-04-1982 NOTARIA 22 de BC

ESPECIFICACION: 210 AMPLIACION HIPOTECA HASTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL AYUNTAMIENTO

DE: INVERSIONES ROJAS Y MELO LTDA

34



**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

Página 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 SUPERBANCARIA. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD 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

Página 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO SNR

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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