



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1023889588

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAVID MAURICIO JIMENEZ MORA
NIT / C.C CLIENTE	1023889588
DIRECCIÓN	KR 7 7 42 SUR AP 304
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Javier
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/10/2024
FECHA INFORME	07/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BERNAL ROMERO RAUL				
NUM.	2226 EscrituraDe	NOTARIA	17	FECHA	25/08/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	001110022700103004				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0234JKDM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$220.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	6.321%				

M. INMOB.	N°
50S-40624372	AP 304
MATRICULA	NRO. GARAJE
N/A.	5

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 7 7 42 SUR  
Al inmueble se llega así: El edificio se sitúa sobre la carrera 7, vía principal del sector.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 280,891,210

VALOR ASEGURABLE \$ COP 280,891,210

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793  
RAA: AVAL-14254793

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 6041 del 22-11-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	20	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	70.90	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 177.518.000
AREA PRIVADA	M2	65.67			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.67

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7 7 42 SUR AP 304 | San Javier | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6041, fecha: 22/11/2012, Notaría: 48 y ciudad: Bogotá.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno	
			Sardineles	SI Bueno	
			Vías Pavimentadas	SI Bueno	
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO

Zonas verdes: Si

Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO

Basura: NO

Ruido: NO

Cond.seguridad: NO

Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque		
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 304	65.67	M2	\$4,277,314.00	100.00%	\$280,891,210.38
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$280,891,210</b>
Valor en letras			Doscientos ochenta millones ochocientos noventa y un mil doscientos diez Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$280,891,210**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el garaje número 5 de uso común exclusivo. **NOTA: En inspección, los garajes se encuentran marcados con el número del apartamento.**

**Entorno:** La zona se caracteriza por tener un uso residencial y comercio vecinal o de bajo impacto.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6041, Fecha escritura: 22/11/2012, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: \$220.000, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación. Cocina integral, Baños enchapados, piso en cerámica, puerta y closet en madera mdf, muros estucados y pintados.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO EDIFICIO	4	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	1	\$		\$	\$3,944,915.25	3134137828
2	CONJUNTO CONTIGUO	4	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	1	\$		\$	\$4,440,217.39	3219977322
3	CONJUNTO CONTIGUO	10	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$		\$	\$4,446,808.51	3125874165
Del inmueble		304		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	64.60	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,944,915.25
2	11	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,440,217.39
3	11	51.05	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,446,808.51
	12 años									
									PROMEDIO	\$4,277,313.72
									DESV. STANDAR	\$287,884.38
									COEF. VARIACION	6.73%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,565,198.10	TOTAL	\$299,796,559.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,989,429.34	TOTAL	\$261,985,824.54
VALOR TOTAL	\$280,891,210.38			

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-san-javier-bogota-23963117gad\\_source=1&qclid=CjwKCAjwx4O4BhAnEiwA42SbvFbChCkZ69nolPc3ZEueJCh-deal-q75ZUlse689UWhDcxMfKerowDX9Roc7DPQQAyQ\\_BuF](https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-san-javier-bogota-23963117gad_source=1&qclid=CjwKCAjwx4O4BhAnEiwA42SbvFbChCkZ69nolPc3ZEueJCh-deal-q75ZUlse689UWhDcxMfKerowDX9Roc7DPQQAyQ_BuF) 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191210862> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191102182>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 7 7 42 SUR AP 304 | San Javier | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

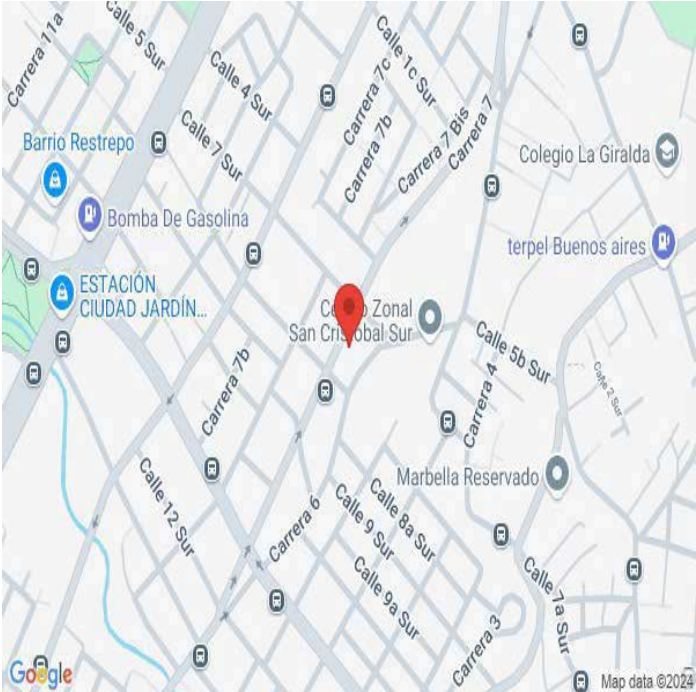
Latitud: 4.5813808

Longitud:-74.0848392

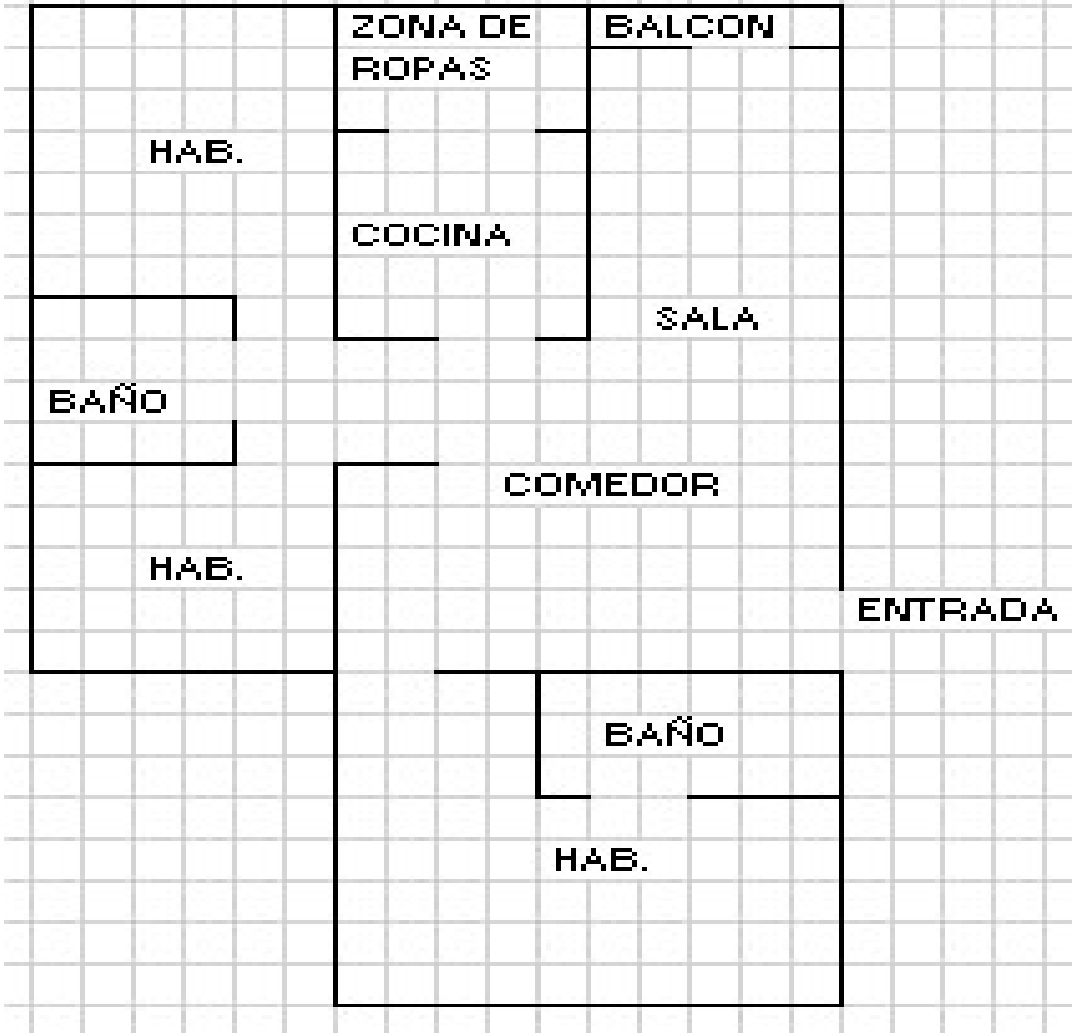
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34´ 52.9716´´

Longitud:74° 5´ 5.4204´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



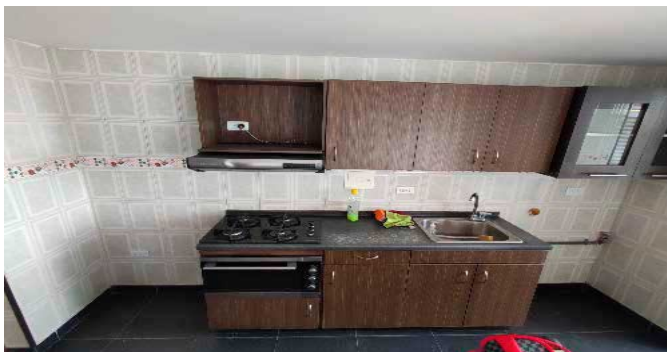
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



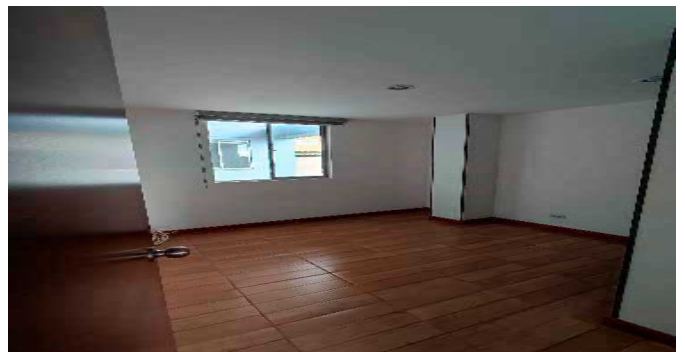
Habitación 2



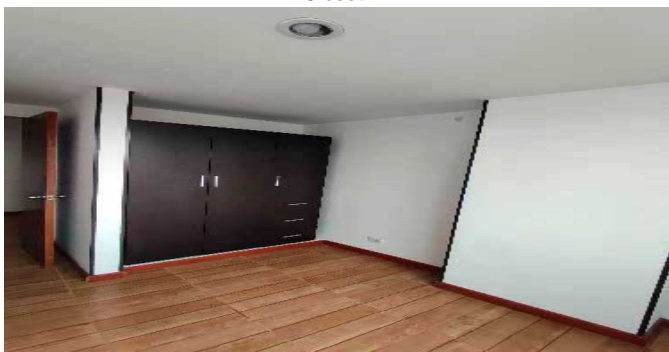
Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



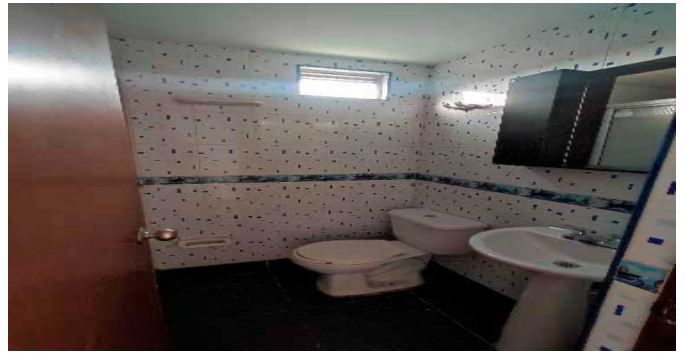


## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



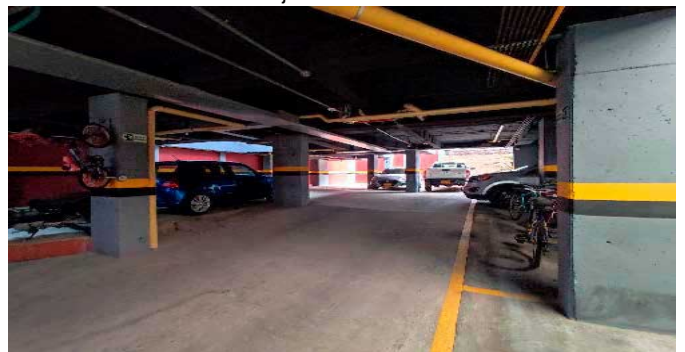
Garaje



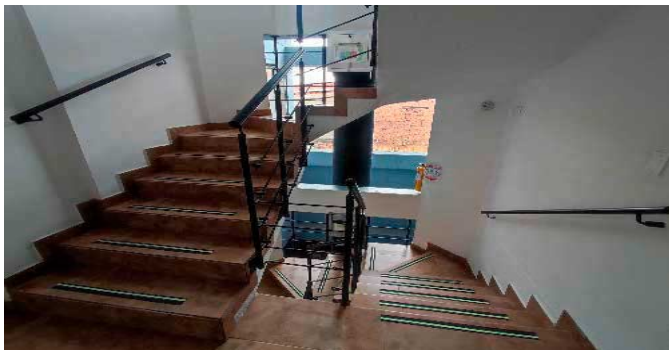
Garaje



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



## FOTOS General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ






CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2024



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO


No. Referencia  
24012259657

401


Factura  
Número:


2024001041822710727

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO					
1. CHIP AAA0234JKDM		2. DIRECCIÓN KR 7 7 42 SUR AP 304		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40624372	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE					
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL		7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD
CC	79950479	RAUL BETOVAL ROMERO		500	PROPIETARIO
9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 7 7 42 SUR					
10. MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.					
11. OTROS					
C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL		13. DESTINO HACENDARIO		14. TARIFA	15. % EXENCIÓN
177.518.000		61-RESIDENCIALES URBANOS Y R		5,7	0,00
17. IMPUESTO A CARGO		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL		19. IMPUESTO AJUSTADO	
1.012.000		-457.000		555.000	
D. PAGO CON DESCUENTO					
		HASTA 26/04/2024		HASTA 14/06/2024	
20. VALOR A PAGAR	VP	555.000		555.000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	56.000		0	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0		0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	499.000		555.000	
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	56.000		56.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	555.000		611.000	
F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO					
PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO					
HASTA 26/04/2024		HASTA 14/06/2024			
<input type="checkbox"/> BOGOTÁ CAMINA SEGURA		<input type="checkbox"/> BOGOTÁ CAMINA SEGURA			





Areas o Documentos

República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.-MATRÍCULA INMOBILIARIA No: 50S-40624372, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur. -----

CÉDULA CATASTRAL No. 001110022700103004

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (-)


DIRECCIÓN: APARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO TRESCIENTOS CUATRO (304) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO CINCO (5) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SEPTIMA (KR 7) NÚMERO SIETE CUARENTA Y DOS SUR (No. 7 - 42 SUR) (DIRECCION CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.


NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO.

Código No. 109

Acto Liquidación de la sucesión Intestada

VALOR DEL ACTO





## Áreas o Documentos

II. ACERVO HEREDITARIO  
ACTIVOS

**PARTIDA ÚNICA:** El Derecho de dominio, Propiedad y Posesión que tiene y ejerce sobre el CINCUENTA POR CIENTO (50% ) DEL APARTAMENTO No. 304 que hace parte del EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL-PROPIEDAD HORIZONTAL y el 50% del uso exclusivo del Garaje No. 5 del Edificio El Rosal, distinguido en la nomenclatura urbana con los números carrera Séptima (7) número siete cuarenta y dos sur (7-42 sur) de Bogotá D.C.. Area construida de 70.90 m2 y Area Privada de 65.67 m2 y de acuerdo a su ubicación en el plano. de deslinde, son: Del mojón 1 al mojón 2 en línea quebrada de 2.71 mts, 0.14 mts, 0.53 mts, 3.48 mts, 3.13 mts, del mojón 2 al mojón 3 en línea quebrada de 0.57 mts, 0.38 mts, 0.35 mts 0.38 mts, 6.28 mts, 0.23 mts, 0.50 mts, 0.23 mts, 0.75 mts, del mojón 3 al mojón 4 en línea quebrada de 3.83 mts, 0.75 (sic), 0.12 mts, 0.80 mts, 0.15 mts, 0.20 mts, 2.55 mts, del mojón 4 al mojón 1 en línea quebrada de 9.87 mts, 0.55mts, 0.49 mts, 0.55 mts, 2.10 mts. Dependencias: Sala, Comedor, Cocina, Alcoba principal, Alcoba, Cuarto de linos, estar, baño de alcoba p/pal y baño 2. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50 S 40624372 USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 5 de EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL PROPIEDAD

República de Colombia  
UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGC376177399  
166951

EXPEDIENTES

CONTRATO CASTRO  
ENCARGADO



## 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 --- **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 avaluador 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 LRHIPO-1023889588



PIN de Validación: b4680ad1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4680ad1

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

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b4680ad1



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: LRHIPO-1023889588 M.I.: 50S-40624372

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **14254793**

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b4680ad1



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



## PIN DE VALIDACIÓN

**b4680ad1**

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1023889588 M.I.: 50S-40624372



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410046799101805759**

**Nro Matrícula: 50S-40624372**

Pagina 1 TURNO: 2024-375861

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:55:32 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-12-2012 RADICACIÓN: 2012-112404 CON: ESCRITURA DE: 27-11-2012

CODIGO CATASTRAL: **AAA0234JKDM** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 6041 de fecha 22-11-2012 en NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. APT 304 EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL con area de 70.9 M2 con coeficiente de 6.10% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO ASI: 6.321%, MEDIANTE E. 425 DEL 14-02-2017 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C., LEY 1579/12.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE EDIFICIO EL ROSAL) ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE GRUPO CONSTRUCTOR EL SAMAN S.A.S., POR E. 3524 DEL 27-04-12 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MEDINA RAMON OSWALDO, LUCY JUDITH Y MEDINA DE PERDOMO JEANNETTE CONSTANCE POR E. 2739 DEL 21-11-11 NOTARIA 51 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON MEDINA RAMON JOSE RAFAEL, MEDINA CEPEDA LUZ CONSTANZA, MEDINA MONCADA DAVID ANTONIO, MEDINA CEPEDA JOSE GREGORIO Y NEIL ADOLFO POR E. 7243 DEL 13-12-06 NOTARIA 18 DE BOGOTA D.C., TODOS ELLOS CELEBRARON DIVISION MATERIAL POR E. 3847 DEL 28-09-05 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL NUMERO DE CEDULA CORRECTO DE LA SE/ORA JEANNETTE CONSTANCE MEDINA DE PERDOMO, POR E. 7243 DEL 13-12-06 NOTARIA 18 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40459024. ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MEDINA SUAREZ RAFAEL ANTONIO POR E. 844 DEL 25-05-02 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RAMON DE MEDINA OFELMINA POR E. 4988 DEL 27-06-89 NOTARIA 5 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-646308.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 7 7 42 SUR AP 304 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 7 7-42 SUR APT 304 EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40459024

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-11-2012 Radicación: 2012-112404

Doc: ESCRITURA 6041 del 22-11-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410046799101805759**

**Nro Matrícula: 50S-40624372**

Pagina 2 TURNO: 2024-375861

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:55:32 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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.-FIDUOCCIDENTE S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-EDIFICIO  
EL ROSAL NIT 830.054.076-2** **X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-61120

Doc: ESCRITURA 2164 del 17-05-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.-FIDUOCCIDENTE S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-  
EDIFICIO EL ROSAL NIT 830.054.0762

**A: BERNAL ROMERO RAUL**

**CC# 79950479 X**

**A: ROMERO GACHARNA UDILMA**

**CC# 51581100 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-61120

Doc: ESCRITURA 2164 del 17-05-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BERNAL ROMERO RAUL CC# 79950479 X

DE: ROMERO GACHARNA UDILMA CC# 51581100 X

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-04-2017 Radicación: 2017-22736

Doc: ESCRITURA 425 del 14-02-2017 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD .

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

**A: EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 900.643.088-1**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-3337

Doc: ESCRITURA 2371 del 31-05-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P NO  
6041 DE FECHA 22 DE NOV DEL 2012.NOTARIA 48 DE BTA.EN REFERENCIA AL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS DE LOS APTO 204,402,Y  
505.

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

**A: EDIFICIO MULTIFAMILIAR EL ROSAL PH**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-04-2022 Radicación: 2022-22810

Doc: CERTIFICADO 1342 del 16-02-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$105,000,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410046799101805759**

**Nro Matrícula: 50S-40624372**

Pagina 3 TURNO: 2024-375861

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:55:32 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

Se cancela anotación No: 3

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

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: BERNAL ROMERO RAUL**

**CC# 79950479 X**

**A: ROMERO GACHARNA UDILMA**

**CC# 51581100 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-10-2023 Radicación: 2023-56587

Doc: ESCRITURA 2226 del 25-08-2023 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$78,780,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL SOBRE EL 50% DEL PREDIO

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

**DE: BERNAL ROMERO RAUL**

**CC# 79950479**

**DE: ROMERO GACHARNA UDILMA**

**CC# 51581100**

**A: BERNAL ROMERO RAUL**

**CC# 79950479 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 01-03-2024 Radicación: 2024-10830

Doc: ESCRITURA 333 del 22-02-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$5.000.000

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

**DE: BERNAL ROMERO RAUL**

**CC# 79950479 X**

**A: PEDRAZA PARAMO MERY HELEN**

**CC# 52812247**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 01-03-2024 Radicación: 2024-10830

Doc: ESCRITURA 333 del 22-02-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

**DE: BERNAL ROMERO RAUL**

**CC# 79950479 FIDEICOMITENTE**

**A: PEDRAZA CAMILO ANTONIO**

**CC# 19460929 X FIDUCIARIO**

**A: PEDRAZA PARAMO MERY HELEN**

**CC# 52812247 FIDEICOMISARIO**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 18-06-2024 Radicación: 2024-30182

Doc: ESCRITURA 1884 del 16-05-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 8

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

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

**DE: PEDRAZA PARAMO MERY HELEN**

**CC# 52812247**



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

Certificado generado con el Pin No: 2410046799101805759

Nro Matrícula: 50S-40624372

Pagina 4 TURNO: 2024-375861

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:55:32 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: BERNAL ROMERO RAUL

CC# 79950479 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-06-2024 Radicación: 2024-30182

Doc: ESCRITURA 1884 del 16-05-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE FIDEICOMISO CIVIL  
POR RENUNCIA DE LA FIDEICOMISARIA "BENEFICIARIA"

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

A: BERNAL ROMERO RAUL

CC# 79950479 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-06-2024 Radicación: 2024-32224

Doc: OFICIO 3136 del 27-05-2024 JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: 2024-00383-00

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: BERNAL ROMERO RAUL

CC# 79950479 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-09-2024 Radicación: 2024-48423

Doc: OFICIO 4563 del 10-09-2024 JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 3136 DEL 27-05-2024

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: BERNAL ROMERO RAUL

CC# 79950479 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-10263

Fecha: 06-05-2015

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410046799101805759**

**Nro Matrícula: 50S-40624372**

Pagina 5 TURNO: 2024-375861

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:55:32 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-375861**

**FECHA: 04-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GLADYS URIBE ALDANA**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**



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

8:28

VoLTE 4G 62

ecom.bbva.com.co/in



39



# Listo

Finalizaste tu pago

## BBVA

Pago exitoso

\$302.000,00

9 ago, 2024-8:28:33 AM

Producto o servicio

Pagoavaluo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*0572

Código de confirmación  
(CUS)

833294407

IP

186.102.106.253

Volver al comercio