



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 14F 136 22 SUR BQ 9 CA 7		
Barrio	CENTRO USME URBANO		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	TORRES VALCARCEL BEYMAN JOHONEBI		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: BEIRO JHONATAN VALCARCEL

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **TORRES VALCARCEL BEYMAN JOHONEBI** ubicado en la KR 14F 136 22 SUR BQ 9 CA 7 CENTRO USME URBANO, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$114,561,684.00 pesos m/cte (Ciento catorce millones quinientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

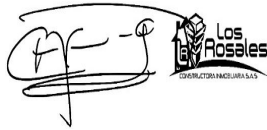
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	casa	36.00	M2	\$3,182,269.00	100.00%	\$114,561,684.00
TOTALES					100%	\$114,561,684

Valor en letras
Ciento catorce millones quinientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
RAANro: AVAL-1020817788 C.C: 1020817788
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-27 15:35:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	1,879,489	Valor del avalúo en UVR	114,561,684.00
Proporcional	0	114,561,684	Valor asegurable	114,561,684
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

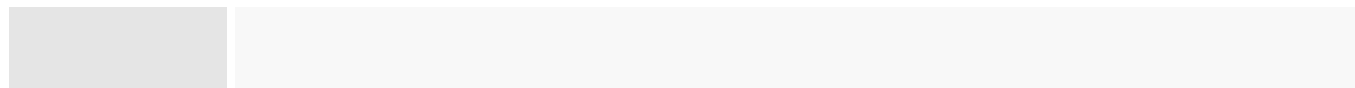
El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Observación

General: Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.
Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No se evidencian limitaciones jurídicas que afecten la comercialización del inmueble.
Garaje: El inmueble no cuenta con garajes.
Entorno: El sector cuenta con buen amoblamiento urbano, la vía frente al inmueble es peatonal.
Propiedad horizontal: Escritura: 830, Fecha escritura: 01/04/2004, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 0.00, Total unidades: 120, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, muros pañetados, estucados y pintados, cocina sencilla,

baños enchapados en línea ahorradora con división en acrílico.

Código	LRCAJA-1054064510-2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BEIRO JHONATAN VALCARCEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1054064510	Teléfono	3143085319
Email	xjhon-05@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	TORRES VALCARCEL BEYMAN JOHONEBI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1052379550	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 14F 136 22 SUR BQ 9 CA 7				
Conjunto	AGRUP DE VIVIENDA RIO VERDE I				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO USME URBANO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p>Se trata de una urbanización abierta de casas sometidas a propiedad horizontal, no cuenta con porterias ni cerramientos. Adicionalmente se evidencio en inspección que no cuentan con placa alfanúmerica de nomenclatura materializada, la identificación de los inmuebles se realiza mediante el número del bloque y de la casa, se corroboró mediante consulta catastral que se trata del inmueble objeto de avalúo. Se liquida el área construida declarada en documentos, el tercer nivel esta contemplado sin embargo no se menciona su dimensión, por ende no se tiene en cuenta para el presente informe de avalúo.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	36.00	AREA PRIVADA	M2	36.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00	AREA LIBRE COMUN	M2	0.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>59.563.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	36.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	59.563.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	36.00																											
AREA PRIVADA	M2	36.00																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0.00																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	36.00																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	59.563.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>55.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.00	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.00																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.00																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.00																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021.																												

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1314	EscrituraDePropiedad	21/04/2016	37	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40433206	23/01/2025	AAA0180NKMS	0.4202%	AAA0180NKMS	CASA

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No se evidencian limitaciones jurídicas que afecten la comercialización del inmueble.
-------------	--

Observación	El inmueble no cuenta con garajes.
-------------	------------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía Peatonal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buen amoblamiento urbano, la vía frente al inmueble es peatonal.				

Escritura de Propiedad Horizontal	830		Fecha escritura	01/04/2004	
Notaria escritura	26		Ciudad escritura	Bogot	
Valor administración	0.00	Total unidades	120	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 830, Fecha escritura: 01/04/2004, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 0.00, Total unidades: 120, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

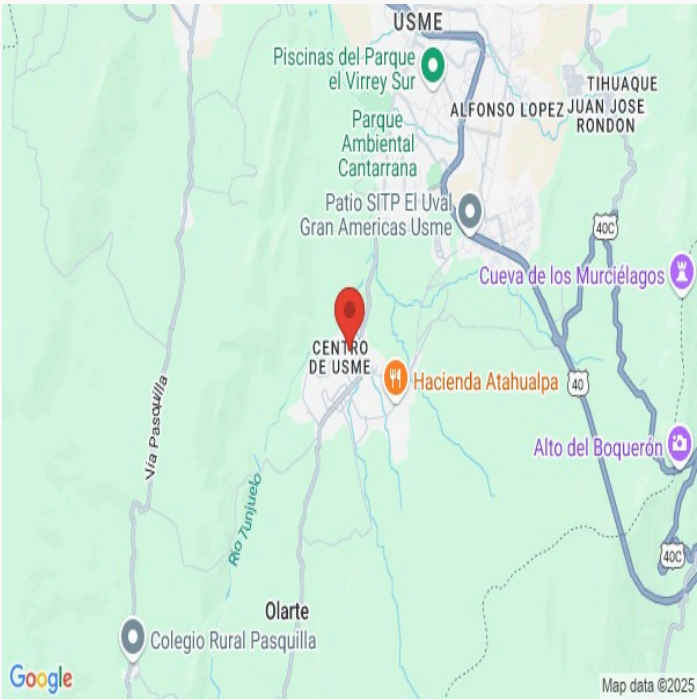
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, muros pañetados, estucados y pintados, cocina sencilla, baños enchapados en línea ahorradora con división en acrílico.							

Dirección: KR 14F 136 22 SUR BQ 9 CA 7 | CENTRO USME URBANO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.47549237200008
GEOGRAFICAS : 4° 28' 31.7712''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1241200059999
GEOGRAFICAS : 74° 7' 26.832''

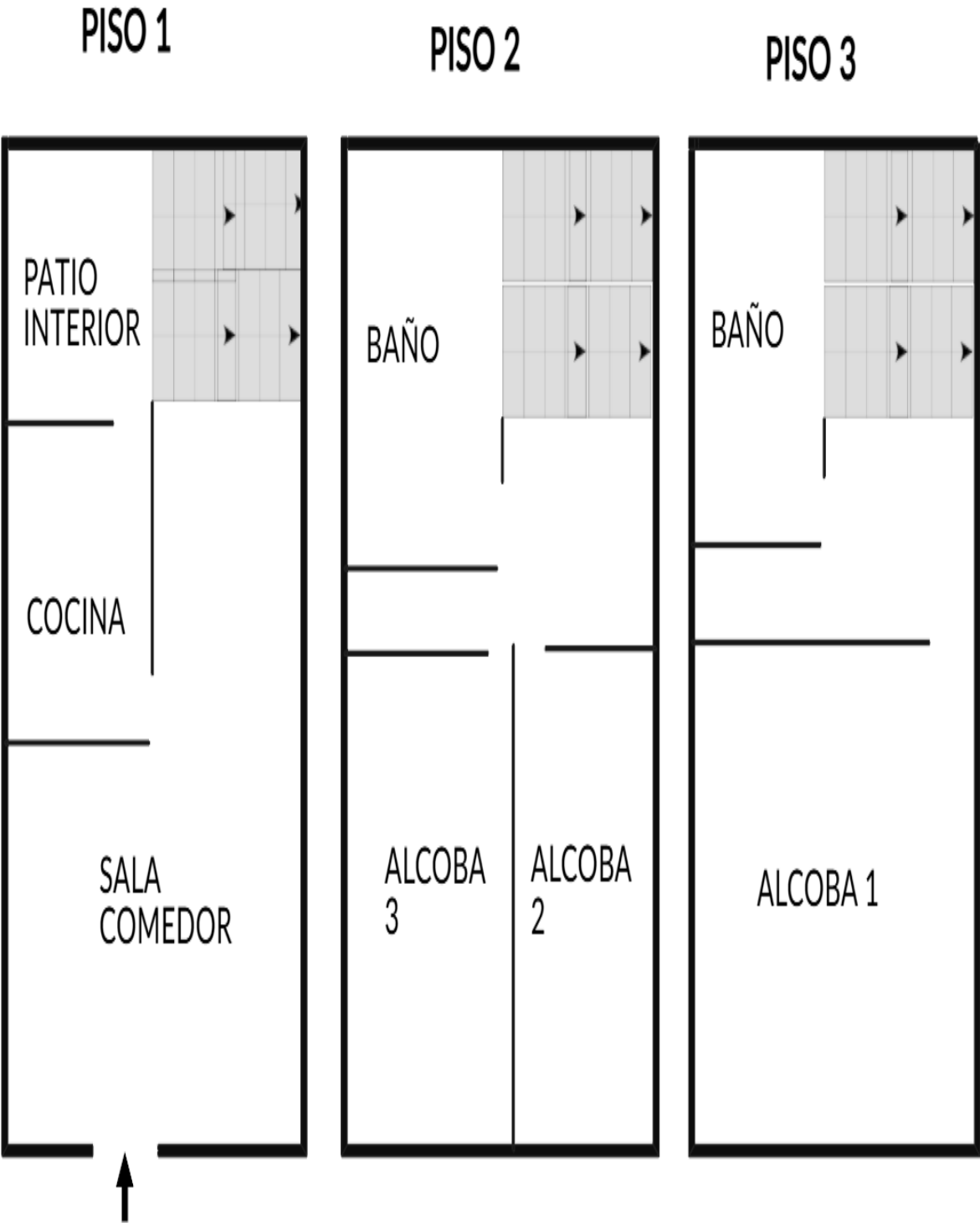
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 14 CL 90D SUR	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$3,204,365.08	3192652535
2	CL 14F CL 136 SUR	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,392,857.14	3124688345
3	KR 10ESTE CL 81 SUR	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,965,186.07	3219261918
4	CL 136 SUR KR 14B	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,166,666.67	3045297336
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	72.00	50.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,204,365.08
2	16	42.00	42.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,392,857.14
3	16	41.65	41.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,965,186.07
4	20	42.00	42.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
	20 años									
									PROMEDIO	\$3,182,268.74
									DESV. STANDAR	\$175,313.08
									COEF. VARIACION	5.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,357,581.82	TOTAL	\$120,872,945.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,006,955.66	TOTAL	\$108,250,403.60
VALOR TOTAL	\$114,561,684.00			

Observaciones:
Se adopta un valor cercano al promedio por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble objeto de avalúo.
Enlaces:
1- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10122884 2- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191647394 3- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10956237 4- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191215819

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



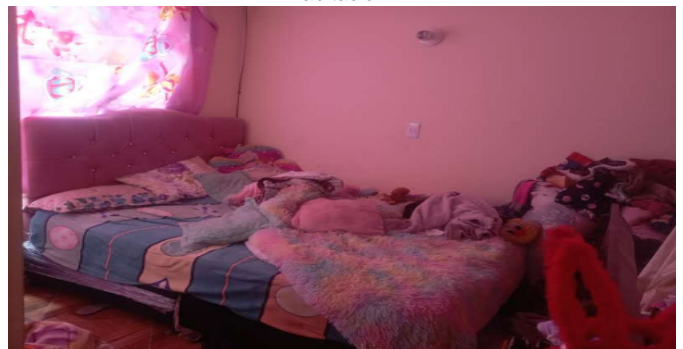
Escalera del inmueble



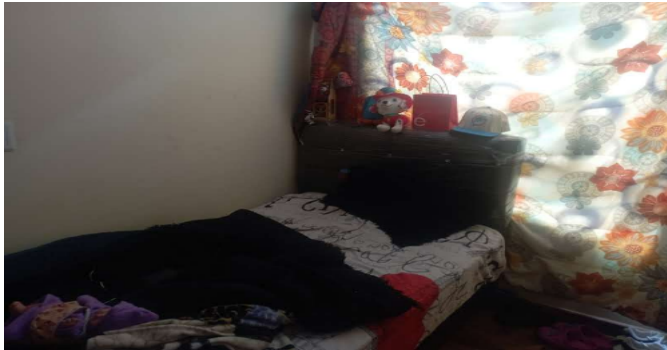
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



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.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1054064510-2



PIN de Validación: a8340314



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES se encuentra actualizado 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
03 Sep 2021

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
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a8340314



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

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
03 Sep 2021

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
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340314



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



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
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación



PIN de Validación: a8340914

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788. El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1054064510-2 M.I.: 50S-40433206

PIN DE VALIDACIÓN
a8340914

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501234725107196466

Nro Matrícula: 50S-40433206

Pagina 1 TURNO: 2025-26001

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 12:02:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-05-2004 RADICACIÓN: 2004-34171 CON: ESCRITURA DE: 13-05-2004

CODIGO CATASTRAL: **AAA0180NKMSCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 830 de fecha 01-04-2004 en NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. CASA 7 BL0QUE 9 AGRUP DE VIVIENDA RIO VERDE I con area de 36.00 MTS2 con coeficiente de 0.4505% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO: 0.4202%. MEDIANTE E. 2027 DEL 09-08-2005 NOTARIA 26 DE BOGOTA D.C.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCOLOMBIA S.A., (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA METROVIVIENDA USME) POR E. 1528 DEL 07-07-2003 NOTARIA 26 DE BOGOTA D.C., ESTA LOTEOPOR E. 144 DEL 28-01-2002 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40388619. ENGLOBO POR E. 2103 DEL 15-08-2001 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40377462. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR TRADICION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR Y AVP CONSTRUCCIONES S.A. POR E. 303 DEL 04-05-2000 NOTARIA 65 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA FUE ACLARADA EN CUANTO QUE EL VALOR DE LA VENTA DE CADA TERRENO URBANIZADO UTIL SERA EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL PRECIO DE VENTA DEL TERRENO URBANIZADO PARA CADA V.I.P. POR EL NUMERO DE VIVIENDAS, POR E. 2517 DEL 21-12-2001 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C.) ESTA LOTEOPOR LA E. 303 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40342765. ESTAS ENGLOBARON POR E. 2108 DEL 15-10-98 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA POR E. 1931 DEL 17-12-99 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. A.V.P. CONSTRUCCIONES S.A. Y ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, RESCINDIERON DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA E. 2108 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A AREVALO BURGOS ALBERTO, AREVALO BURGOS EDUARDO Y GONZALEZ AREVALO CARLOS MAURICIO POR E. 2250 DEL 18-09-95 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTOS CELEBRARON DIVISION MATERIAL POR E. 1745 DEL 28-07-95 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40224117. ESTOS, POR ESCRITURA 1745 ANTERIORMENTE CITADA, EFECTUARON ENGLOBE DE LOS PREDIOS QUE ADQUIRIERON ASI: PARTE POR COMPRA A BURGOS VDA. DE AREVALO RAFAELA CECILIA POR LA ESCRITURA 3608 DEL 30-12-93 NOTARIA 16 BOGOTA.- ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE AREVALO CORREAL JOSE DAVID SEGUN SENTENCIA DEL 05-05-1953 JUZGADO 1 C. CTO. CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-01067969 050-40170302. OTRA PARTE POR COMPRA A BURGOS VDA. DE AREVALO RAFAELA CECILIA POR LA ESCRITURA ANTERIORMENTE CITADA. ESTA HUBO POR COMPRA A VILLALOBOS DE MU/OZ HERCILIA POR ESCRITURA 226 DEL 04-06-75 NOTARIA 17 BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-0282473. MARIA HERCILIA VILLALOBOS DE MU/OZ ADQUIRIO POR COMPRA A CARMEN VANEGAS COMO CECIONARIA DE EUSEBIO VANEGAS POR ESCRITURA # 1216 DEL 24 DE ABRIL DE 1962 DE LA NOT. 3 DE BOGOTA; Y POR COMPRA A LA MISMA CARMEN VANEGAS, LOS DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCESION DE ROSARIO VANEGAS POR LA ESCRITURA #1216 YA CITADA. CARMEN ROSARIO VANEGAS ADQUIRIERON POR COMPRA A EUSEBIO VANEGAS POR LA ESCRITURA #3045 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1926 DE LA NOT. 2A. DE BOGOTA. UN SEGUNDO PREDIO: POR TRADICION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR Y A.V.P. CONSTRUCCIONES S.A., POR LA E. 303 ANTERIORMENTE MENCIONADA, Y ACLARADA TAMBIEN ANTERIORMENTE, ENGLOBO POR LA E. 2108 ANTERIORMENTE CITADA Y POSTERIORMENTE SE EFECTUO LA RESCISION DE ESTE CONTRATO COMO YA SE CITO. ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR Y A.V.P. CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A AREVALO BURGOS ALBERTO, AREVALO BURGOS EDUARDO Y GONZALEZ AREVALO CARLOS MAURICIO POR E. 120 DEL 24-01-96 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTOS CELEBRARON DIVISION MATERIAL POR LA E. 1745 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501234725107196466

Nro Matrícula: 50S-40433206

Pagina 2 TURNO: 2025-26001

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 12:02:41 PM

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

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

40224118. ESTOS ADQUIRIERON COMO YA SE MENCIONO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 4) KR 14F 136 22 SUR BQ 9 CA 7 (DIRECCION CATASTRAL)
- 3) CARRERA 14F #136-22 SUR BQ 9 CA 7
- 2) KR 3C 136 22 SUR BQ 9 CA 7 (DIRECCION CATASTRAL)
- 1) CALLE 136A S #3A-48 CASA 7 BLOQUE 9 AGRUP DE VIVIENDA RIO VERDE I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40388619

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-05-2004 Radicación: 2004-34171

Doc: ESCRITURA 830 del 01-04-2004 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-10-2004 Radicación: 2004-74273

Doc: ESCRITURA 2.406 del 23-09-2004 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 830 DEL 01-04-04 R.P.H.INTRODUCIR NUEVAS CLAUSULAS.ART 17A.17B.17C.CONDESA S.A.COMO PROPIETARIA DE LOS ACTIVOS ELECTRICOS.LA COPROPIED.AUTORIZA LA ENTRADA DE FUNCIONARIOS DE CODENSA PARA REALIZAR CAMBIOS.REPARACION MANTENIMIENTO NECESARIO ETC.

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

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-10-2004 Radicación: 2004-81495

Doc: ESCRITURA 2653 del 20-10-2004 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 830 DEL 01-04-04 R.P.H.EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y PARTICIPACION TABLA # 1 ART 27. ART 91 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION. ART 92 DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS

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

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-2004 Radicación: 2004-95369

Doc: ESCRITURA 15775 del 09-12-2004 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 830 DEL 01-04-04 NOT 26 REGLAMENTO P.H.EN EL SENTIDO DE INTRODUCIR UN PARAGRAFO.DENOMINADO PARAGRAFO 1 AL TITULO 92 DE LAS UNIDADES PRIVADAS(CAPITULO III DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501234725107196466

Nro Matrícula: 50S-40433206

Pagina 3 TURNO: 2025-26001

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 12:02:41 PM

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

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

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

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-05-2005 Radicación: 2005-34424

Doc: ESCRITURA 3564 del 14-04-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$17,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.CON SUBSIDIO OTORGADO POR CAFAM OBLIGACION DEL COMPRADOR A NO TRANSFERIR LA VIVIENDA NI DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE 5 A/OS DESDE LA FECHA DE LA ASIGNACION DEL SUBSIDIO

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

DE: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568

A: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335 X

A: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-05-2005 Radicación: 2005-34424

Doc: ESCRITURA 3564 del 14-04-2005 NOTARIA 29 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: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335 X

DE: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032 X

A: COOPERATIVA AVP LTDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-05-2005 Radicación: 2005-34424

Doc: ESCRITURA 3564 del 14-04-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335 X

DE: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

CE# 7

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-08-2005 Radicación: 2005-63707

Doc: ESCRITURA 1.770 del 18-07-2005 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACION RIO VERDE II BLOQUE 4 LIC 04-4-0227 DEL 26-04-05 CURADURIA 4 DE BGT.LA AGRUPACION RIO VERDE I Y II FUNCIONARAN COMO UN SOLO CONJUNTO DENOMINADO AGRUPACION RIO VERDE DE LA CIUDADELA NUEVO USME.

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

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-2005 Radicación: 2005-63714



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501234725107196466

Nro Matrícula: 50S-40433206

Pagina 4 TURNO: 2025-26001

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 12:02:41 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2.027 del 09-08-2005 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 1770 DEL 18-07-05 EN CUANTO A CITAR EL NUMERO CORRECTO DE CASAS DEL BLOQUE 4.Y CITAR CORRECTAMENTE LA TABLA DE COEFICIENTES DE LA AGRUPACION

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

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR

NIT# 8604006568

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-08-2014 Radicación: 2014-72320

Doc: ESCRITURA 8842 del 08-08-2014 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 6

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: COOPERATIVA AVP

NIT# 800061988

A: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335

A: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-08-2014 Radicación: 2014-72321

Doc: ESCRITURA 1905 del 11-08-2014 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335

DE: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-09-2014 Radicación: 2014-80471

Doc: ESCRITURA 2135 del 27-08-2014 NOTARIA DIECIOCHO 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: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335 X

DE: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032 X

A: LOPEZ BARRERO LUIS ALCIBIADES

CC# 19358505

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-03-2016 Radicación: 2016-16401

Doc: ESCRITURA 241 del 23-02-2016 NOTARIA DIECIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 12

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501234725107196466

Nro Matrícula: 50S-40433206

Pagina 5 TURNO: 2025-26001

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 12:02:41 PM

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

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

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

DE: LOPEZ BARRERO LUIS ALCIBIADES

CC# 19358505

A: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335

A: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-27643

Doc: ESCRITURA 1314 del 21-04-2016 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335

X

A: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-27643

Doc: ESCRITURA 1314 del 21-04-2016 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$62,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ TORRES JUANA MARCELA

CC# 52544335

DE: SANTOS ABRIL CRISTIAN JAVIER

CC# 79823032

A: TORRES VALCARCEL BEYMAN JOHONEBI

CC# 1052379550 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-27643

Doc: ESCRITURA 1314 del 21-04-2016 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA POR VALOR CREDITO APROBADO \$ 45.360.000.00

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

DE: TORRES VALCARCEL BEYMAN JOHONEBI

CC# 1052379550 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-67341

Doc: CERTIFICADO 6638 del 13-11-2024 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$45,360,000

Se cancela anotación No: 16

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: TORRES VALCARCEL BEYMAN JOHONEBI

CC# 1052379550 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*



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

Certificado generado con el Pin No: 2501234725107196466

Nro Matrícula: 50S-40433206

Pagina 6 TURNO: 2025-26001

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 12:02:41 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-14352 Fecha: 22-05-2013
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-56335 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-26001

FECHA: 23-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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

12:58

Bluetooth, Wi-Fi, 5G, Signal, 68% battery



Resumen de pago

Descripción de compra

Peritaje

Estado de la solicitud

Transacción aprobada

Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud

23 de enero de 2025

CUS

1214676600

¿Cuánto?

\$ 318.000,00

Factura de comercio

4146800848

Tu plata salió de:



Disponible

Listo

[Imprimir](#)

