



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1030543935

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DAVID ALEXANDER CAMARGO ALVAREZ	FECHA VISITA	30/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1030543935	FECHA INFORME	03/02/2025
DIRECCIÓN	KR 97F 42A 25 SUR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	Rivera	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEI'UELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO			
NUM.	4183 Escritura De	NOTARIA	25	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			13/12/1999
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	AAA0138XUUH			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0138XUUH			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	11001-3-23-2177 24 noviembre 2023 curaduria 3 de bogota			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
50S-40335270	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. La casa solo tiene un contador de luz, de agua y de gas para los tres apartamentos,

**PRIMER PISO:** Consta de un apartamento con dos entradas. Tiene una alcoba, 2 baños, 1 cocina, 1 sala, 1 comedor, 1 patio o zona de lavandería y unas escaleras que se comunica con el segundo piso

**SEGUNDO PISO:** Consta de un apartamento con 4 alcobas, 1 baño, 1 cocina y una zona de lavandería y unas escaleras que van para el tercer piso.

**TERCER PISO:** Consta de un apartamento que tiene 3 alcobas, 2 baños, 1 sal, 1 comedor, 1 cocina y una zona de lavandería.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Regular
Comedor	Sin acabado	Regular
Cocina	Sin acabado	Malo
Baño	Sin acabado	Regular
Piso	Sin acabado	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Regular

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 334,057,148

VALOR ASEGURABLE \$ COP 334,057,148

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio no cumple con las políticas de cajahonor. No subsanable.

## NOMBRES Y FIRMAS


 Fernando Pei'uela Barbosa

 FERNANDO PEI'UELA BARBOSA  
 Perito Actuante  
 C.C. 79537697 RAA: AVAL-79537697  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-03 16:40:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72 m2	Frente	6
Forma	rectangular	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	555 del 2021
Antejardín	
Uso principal	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	3 apartamentos 1 por piso

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	203.37	AREA CONSTRUIDA	M2	223.1
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 179.066.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	63	AREA PISO 1	M2	63
AREA PISO 2	M2	70.18	AREA PISO 2	M2	70.185
AREA PISO 3	M2	70.18	AREA PISO 3	M2	70.185

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Regular
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 97F 42A 25 SUR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	1999

## Comentarios de estructura

Se tiene una construcción en obra gris, gran parte, solo una parte del segundo piso y del tercer piso tiene algunos acabados en pisos y paredes  
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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	72	M2	\$1,785,858.00	38.49%	\$128,581,776.00
Area Construida	PRIMER PISO	63	M2	\$1,038,160.00	19.58%	\$65,404,080.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	70.185	M2	\$1,169,919.00	24.58%	\$82,110,765.02
Area Construida	TERCER PISO	70.185	M2	\$825,825.00	17.35%	\$57,960,527.63
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$334,057,148</b>
Valor en letras				Trescientos treinta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento cuarenta y ocho Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL \$334,057,148  
OFERTA Y DEMANDA**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

Hay varios proyectos de vivienda en esta zona, una de las constructoras más representativas es CONSTRUCTORA GALIAS con varios proyectos de vivienda como TERRA CASTILLA, PASEO LA RIVERA, También hay otras constructoras como es CAPITAL, BOLÍVAR, etc.

## SALVEDADES

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

**Garaje:** En la actualidad el predio tiene un garaje con su puerta metálica que da al exterior.

**Entorno:** Se tiene la vía de acceso destapada, le falta mantenimiento.

**Dependencia:** DESCRIPCIÓN: PRIMER PISO:Consta de un apartamento con dos entradas. Tiene una alcoba, 2 baños, 1 cocina, 1 sala, 1 comedor, 1 patio o zona de lavandería y unas escaleras que se comunica con el segundo piso SEGUNDO PISO: Consta de un apartamento con 4 alcobas, 1 baño,1 cocina y una zona de lavandería y unas escaleras que van para el tercer piso. TERCER PISO: Consta de un apartamento que tiene 3 alcobas, 2 baños, 1 sal, 1 comedor, 1 cocina y una zona de lavandería. NOTA: Los tres se comunican, están en asentamiento, hay dos entradas una por el garaje y otra puerta que también sirve para el acceso.

**Acabados:** PRIMER PISO: Se tiene un garaje con una puerta metálica pisos cemento afinado, paredes pañetadas y pintadas si estuco ni yeso, techo está la plancha a la vista, se tiene una alcoba sin puerta y un baño con solo el inodoro y un tubo para la ducha no está enchapado, hay una puerta metálica que va de este garaje al hall donde tiene otra puerta metálica que es otro acceso a la casa ahí encontramos las escaleras al segundo piso en el fondo del primer piso encontramos un espacio que es la sala comedor y al fondo está la cocina con un enchapado y mesón en material enchapado luego sigue el patio donde está la zona de lavado luego sigue un espacio que es el del inodoro y el de la ducha en obra negra. SEGUNDO PISO: Esta las escaleras recién construidas en material encontramos en el segundo piso dos alcobas que dan a la calle con sus ventanales en marcos metálicos pisos en baldosas paredes pintadas y techo en placa en concreto una habitación tiene puerta metálica, sigue una alcoba solo está el espacio sin puerta ni ventana pisos baldosa y paredes pintadas y techo placa en concreto, tenemos una cuarta habitación con pisos, paredes y techo lo mismo de las tres anteriores con puerta de madera y una ventana metálica, sigue la cocina sin puerta ni ventana, pisos baldosa solo tiene un lavaplatos, hay un baño enchapado con tubo para la ducha, lavamanos e inodoro por última zona de ropa sin puerta ni ventana, pisos baldosa, paredes y techo con los mismos materiales TERCER PISO: Se tiene una escalera donde se tiene dos habitaciones que dan a la calle con ventana metálica piso baldosa, puertas madera teja de asbesto, se tiene un baño puerta de madera enchapado luego sigue una área de cocina solo el espacio pisos baldosa, paredes pintadas y techo teja de asbesto y transparente, luego sigue una sala comedor después hay una puerta en madera que separa esta área con uno a zona de ropa una habitación solo paredes en bloques pisos cemento y un espacio para el baño son nada solo espacio NOTA: Hay algunos espacios que a futuro va a hacer baño, alcoba, sala, comedor o zona de lavandería, en las fotos observamos que hay espacios que solo están las paredes no hay puertas, lavamanos, inodoros, no hay enchapados, etc. las fotos se tomaron, ya que nos decían en la visita que iba a quedar así y de todos modos se observa las tuberías.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir

del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Venta, Patio Bonito I	\$700,000,000	0.97	\$679,000,000	310 2250011	72	291	\$1,900,000	\$552,900,000
2	Casa en Venta, PATIO BONITO II SECTOR	\$470,000,000	0.97	\$455,900,000	(601) 9178460	72	172	\$1,900,000	\$326,800,000
3	Casa en Venta, Patio Bonito	\$410,000,000	0.97	\$397,700,000	312 3747097	72	205	\$1,300,000	\$266,500,000
4	Patio bonito ii, Patio bonito, Llano grande,	\$519,700,000	0.97	\$504,109,000	3105848531	72	270	\$1,400,000	\$378,000,000
5	Patio bonito, Patio bonito ii, Villa hermosa, Provienda	\$470,000,000	0.97	\$455,900,000	3133493358	72	217	\$1,500,000	\$325,500,000
Del inmueble						72	203.37		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$126,100,000	\$1,751,389	1.0	1.0	1.00	\$1,751,389
2	\$129,100,000	\$1,793,056	1.0	1.0	1.00	\$1,793,056
3	\$131,200,000	\$1,822,222	1.0	1.0	1.00	\$1,822,222
4	\$126,109,000	\$1,751,514	1.0	1	1.00	\$1,751,514
5	\$130,400,000	\$1,811,111	1.0	1.0	1.00	\$1,811,111
					PROMEDIO	\$1,785,858.33
					DESV. STANDAR	\$33,088.96
					COEF. VARIACION	1.85%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,785,858.00	AREA	72	TOTAL	\$128,581,776.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	203.37	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$128,581,776.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-patio-bonito-5-habitaciones-3-banos/815-M5021981>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-patio-bonito-4-habitaciones-3-banos-1-garaje/3222-M5267329>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-las-brisas-5-habitaciones-3-banos-1-garaje/370-M3569113>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10482677>5-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191605274>

## REPOSICION

## PRIMER PISO

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63
Area construida vendible	63
Valor M2 construido	\$1,736,751
Valor reposición M2	\$109,415,313
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,751
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,389,401
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,038,160
Valor adoptado depreciado	\$1,038,160
<b>Valor total</b>	<b>\$65,404,080</b>

Observaciones: Se da afectación del 20% debido a la carencia de acabados.

1121134_Residencial_Tipo_A_Especial	Vivienda hasta 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloques y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o espacial vere-grofunda (cimentación en muros cisterna, vigas corridas, impluvios, pilotes de concreto, mampostería, mampostería de cemento), espacial por condiciones desfavorables del terreno, como nivelaciones con adecuación profunda, previamente realizadas en el terreno, para adaptación de nivel apto para iniciar desarrollo de construcción...), muros portantes con piedra volcánica, mampostería, mampostería de cemento, mampostería de madera o perfiles metálicos o en concreto, techos y áreas de patios encapuchados, de servicios de energía y agua.	Condición especial: Aplica Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco), revestimientos vinílicos, mosaicos, azulejos cerámicos, tablería de yeso, granitos, piedra, imitación de piedra, madera, mampostería, mampostería de cemento, concreto (espacial resistencia de vivienda en seco) - incluye (intervención adicional realizada sobre el terreno "soportes sobre madera, diablos o pilotes de concreto, contrachapados y aterrazamientos de terreno, (revestimiento de tierra para agujero-terraplén); Pilotes: Madera, pilotes de concreto, mampostería, mampostería de cemento. Cubrimiento de Muros: Con acabado, pintura, revestimientos en vinilo tipo (mármol y estuco), tablería cerámica, papeles flocos. Cobertizo: Placa en concreto impermeabilizada, (máscara o aligerada), teja de barro, Placa: En cerámica, porcelánica, granito, gres, vinílico, resina de marmol. (hasta 3 pisos)		100	m <sup>2</sup>	\$ 1.772.891	\$ 1.736,751	\$ 2.672.251	\$ 1.755.558	\$ 1.787.990	\$ 1.793.907	\$ 1.744.180
-------------------------------------	--	--	--	-----	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

## SEGUNDO PISO

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70.185
Area construida vendible	70185
Valor M2 construido	\$1,736,751
Valor reposición M2	\$121,893,868,935
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,751
Fuente	
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,476,238
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,169,919
Valor adoptado depreciado	\$1,169,919
<b>Valor total</b>	<b>\$82,110,765,015</b>

Observaciones: Se da afectación del 10% debido a la carencia parcial de algunos acabados.

## TERCER PISO

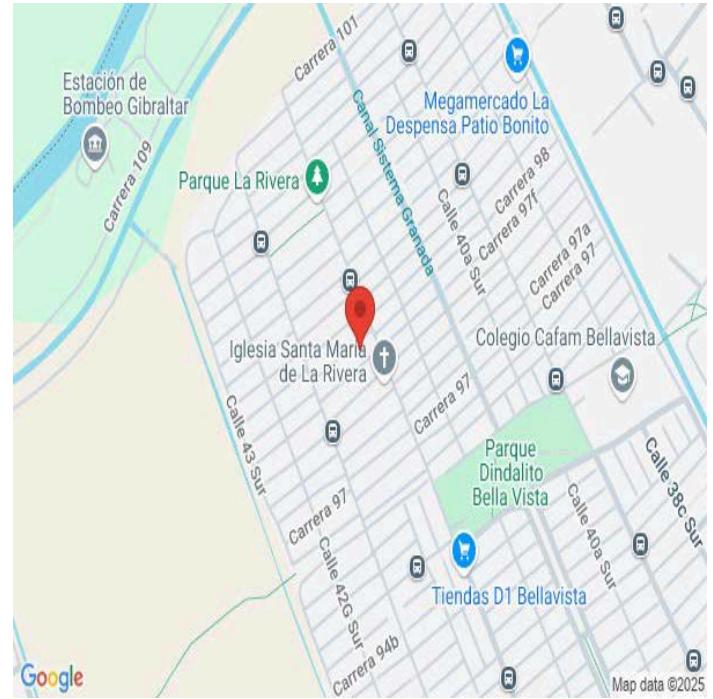
## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70.185
Area construida vendible	70.185
Valor M2 construido	\$1,736,751
Valor reposición M2	\$121,893,869
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,751
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,042,051
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$825,825
Valor adoptado depreciado	\$825,825
<b>Valor total</b>	<b>\$57,960,528</b>

Observaciones: Se da afectación del 15% por la carencia de algunos acabados.

**DIRECCIÓN:**

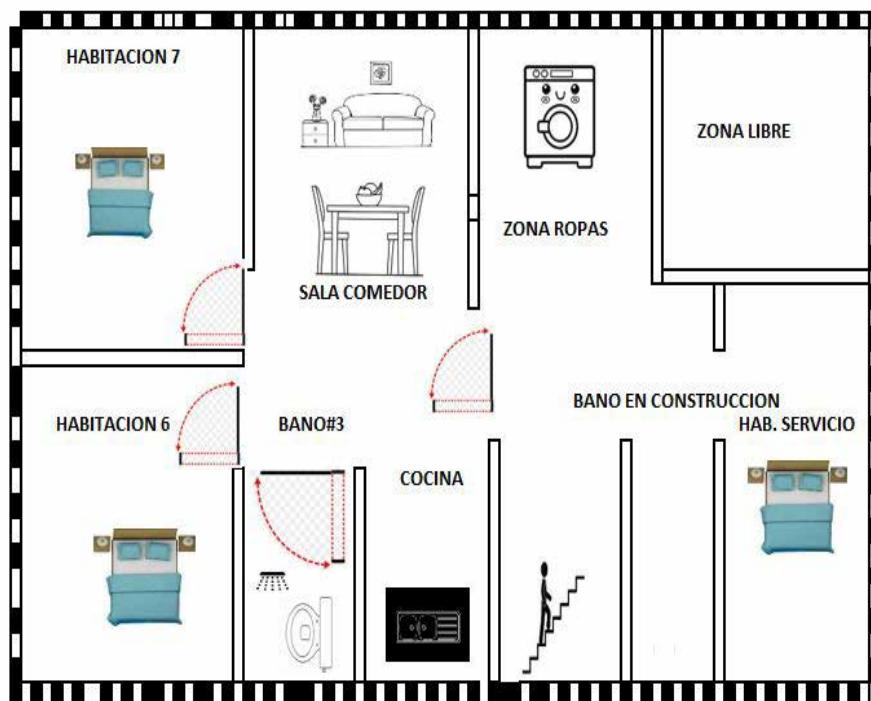
KR 97F 42A 25 SUR | Rivera | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)****Latitud:** 4.6461522**Longitud:** -74.1772985**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 4° 38' 46.1466"**Longitud:** 74° 10' 38.2722"**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA TOTAL DEL TERRENO: 72Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION : 203,37Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION DEL 3ER PISO : 70,185Mt2

**TERCER PISO**

BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO  
KR 97F 42A 25 SUR

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

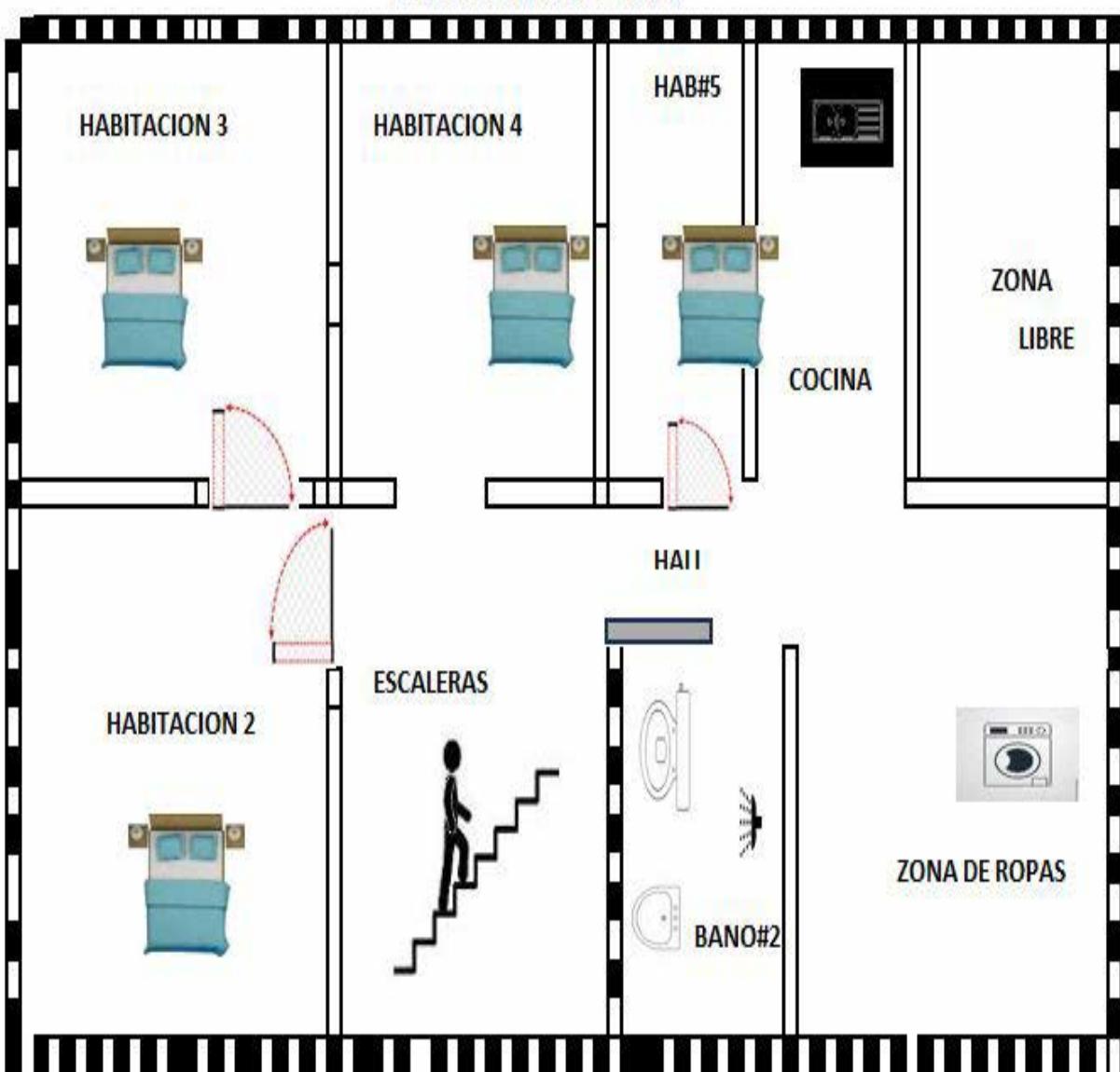
AREA TOTAL DEL TERRENO:72Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION :203,37Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION 2DO PISO :70,185Mt2



### SEGUNDO PISO

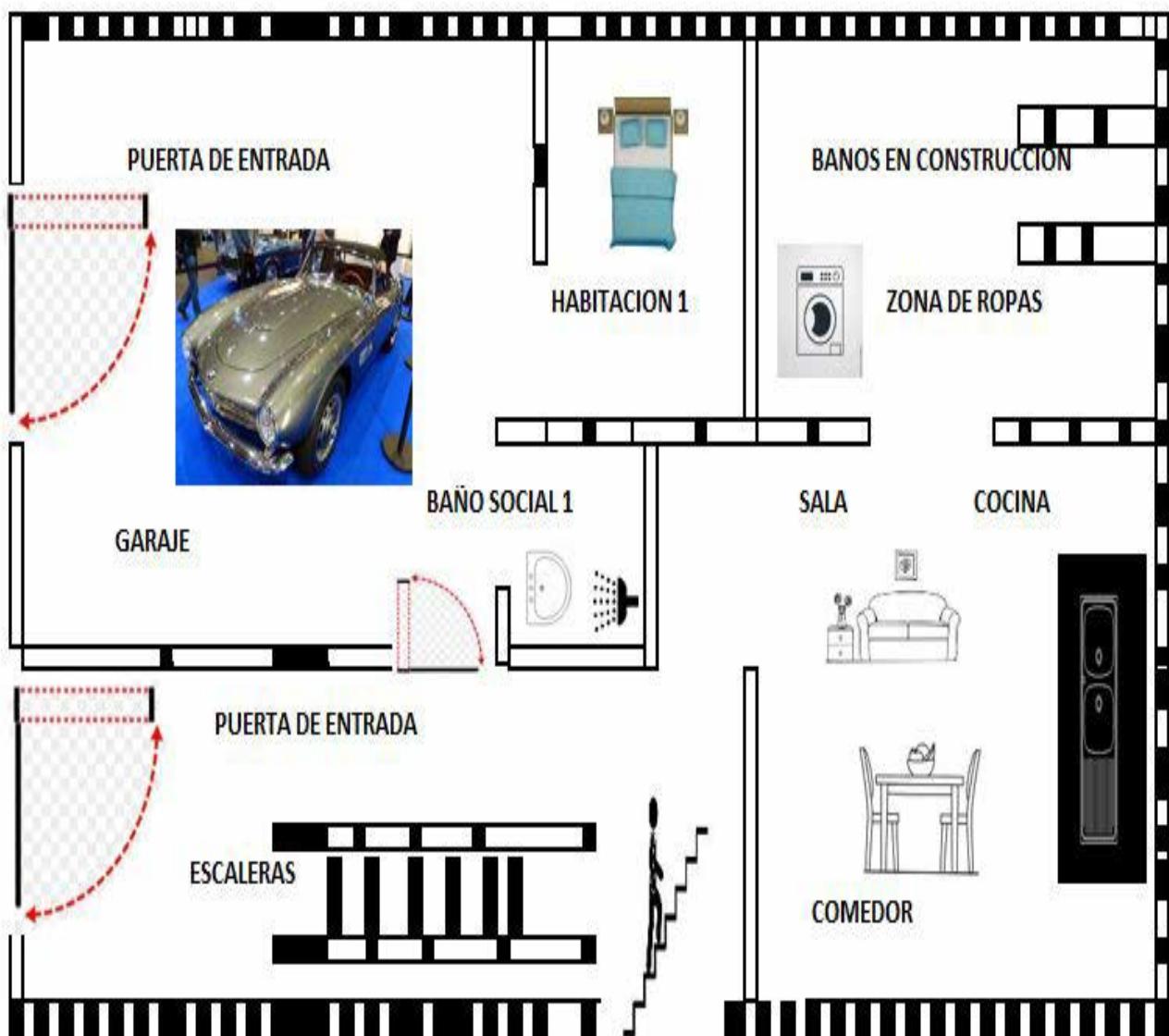


BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO  
KR 97F 42A 25 SUR

AREA TOTAL DEL TERRENO :72 Mt2  
AREA CONSTRUIDA TOTAL: 203,37Mt1  
AREA CONSTRUIDA 1ER PISO:63Mt2



## PRIMER PISO



BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO

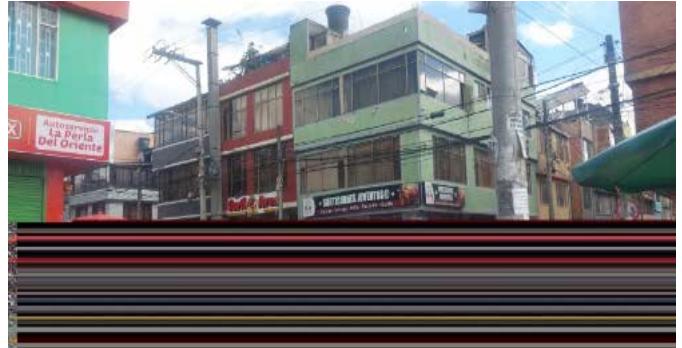
KR 97F 42A 25 SUR

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



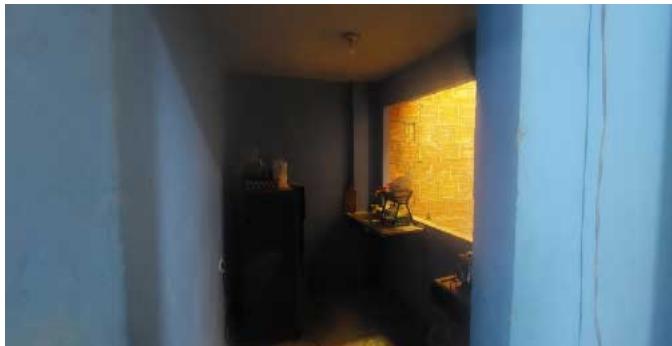
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



## FOTOS General



## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 5



Habitación 5



## FOTOS General

Habitación 6



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



## FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Garaje



## FOTOS General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE  
2025FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 25011719633 401  
Factura Número: 2025001041817303447 CODIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0138XUH	2. DIRECCIÓN KR 97F 42A 25 SUR	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050540335270
--------------------	--------------------------------	--

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	51825308	YANIO ROJAS HERNANDEZ	100	PROPIETARIO	KR 97F 42A 25 SUR	BOGOTÁ, D.C.
CC	91380436	LUIS ALFONSO AGUILAR GAMBOA		PROPIETARIO	KR 98A BIS 42A 57 SUR	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 179.066.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00
17. IMPUESTO A CARGO 537.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 363.000			19. IMPUESTO AJUSTADO 174.000

## D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		174.000		174.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		17.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		157.000		174.000
<b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		17.000		17.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		174.000		191.000

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1030543935**



PIN de Validación: a6410a2e



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a6410a2e

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

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



PIN de Validación: a6410a2e



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



### 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  
09 Ago 2022

Regímen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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



PIN de Validación: a6410a2e



Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1030543935  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APTO306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



PIN de Validación: a6410a2e



#### PIN DE VALIDACIÓN

a6410a2e

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 dos (02) 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

**Inmueble ubicado en:** KR 97 F 42 A 25 SUR

**Al inmueble se llega así:** Tomar la vía ciudad de cali norte sur, tomar hasta llegar al portal Américas, hay tomar un alimentador el 94 y bajarse en el paradero del parque, bella vista en el CAÍ, de ahí son 100 metros al sur occidente la casa en medianera, donde su vía de acceso está destapada. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas con contadores instalados en servicio

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

**NOTA DESCRIPCIÓN:**

**PRIMER PISO:**

Consta de un apartamento con dos entradas. Tiene una alcoba, 2 baños, 1 cocina, 1 sala, 1 comedor, 1 patio o zona de lavandería y unas escaleras que se comunica con el segundo piso

**SEGUNDO PISO:**

Consta de un apartamento con 4 alcobas, 1 baño, 1 cocina y una zona de lavandería y unas escaleras que van para el tercer piso

**TERCER PISO**

Consta de un apartamento que tiene 3 alcobas, 2 baños, 1 sal, 1 comedor, 1 cocina y una zona de lavandería

**NOTA**

Los tres se comunican, están en asentamiento, hay dos entradas, una por el garaje y otra puerta que también sirve para el acceso

**DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**PRIMER PISO:**

Consta de un apartamento con dos entradas. Tiene una alcoba, 2 baños, 1 cocina, 1 sala, 1 comedor, 1 patio o zona de lavandería y unas escaleras que se comunica con el segundo piso

Todo el primer piso está en obra gris, solo la cocina está enchapada

**SEGUNDO PISO:**

Consta de un apartamento con 4 alcobas, 1 baño, 1 cocina y una zona de lavandería y unas escaleras que van para el tercer piso

**TERCER PISO**

Consta de un apartamento que tiene 3 alcobas, 2 baños, 1 sal, 1 comedor, 1 cocina y una zona de lavandería

**NOTA**

Los tres se comunican, están en asentamiento, hay dos entradas, una por el garaje y otra puerta que también sirve para el acceso

primer piso

Descripción	Obra negra solo es espacio	Obra gris	Con acabados
Garaje		100%	
alcoba		100%	
baño 1		100%	
baño 2	100%		
Sala comedor		100%	
Cocina			100%
Patio y zona ropa		100%	

Nota 1.er piso obra gris

segundo piso

Descripción	obra negra solo el espacio	obra gris	con acabado
alcobas 4			80% 2 alcobas le falta puertas
baños 1			100%
cocina			70% solo está el enchape

segundo piso

Descripción	obra negra solo el espacio	obra gris	con acabado
zona de ropa			80% solo enchapé
escaleras		100%	

NOTA: Está en un 90% de acabados

tercer piso

descripción	obra negra solo el espacio	obra gris	con acabados
alcobas 2			90%
alcoba 1		100%	
baño 1			100%
baño 2	100%		
cocina			70% solo enchapé
sala comedor			80% está solo pisos, paredes terminadas
zona de lavandería		100%	

NOTA: El tercer piso está con acabados en un 80%

NOTA:

La casa solo tiene un contador de luz, de agua y de gas para los tres apartamentos, siendo estrato 2 la vivienda



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501159731106719272**

Nro Matrícula: 50S-40335270

Pagina 1 TURNO: 2025-14228

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 08:46:04 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-02-2000 RADICACIÓN: 2000-8907 CON: ESCRITURA DE: 14-02-2000

CODIGO CATASTRAL: AAA0138XUUH COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4183 de fecha 13-12-1999 en NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA D.C., LOTE 34 MANZANA 18 con area de 72.00 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE ACTUALIZA EN ESTE PREDIO LO SIGUIENTE: UNA EDIFICACION EN TRES (3) PISOS, CON USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EN DONDE SE RECONOCEN, REFUERZAN Y MODIFICAN LOS DOS PISOS EXISTENTES Y SE AMPLIA EL TERCERO, CON CATORCE (14) CUPOS DE BICICLETAS, CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 203.37MT2. MEDIANTE LICENCIA DE CONSTRUCCION N.11001-3-23-2177 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023, EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA N.3 DE BOGOTA D.C. LEY 1579/2012.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR ENGLOBO POR ESCRITURA 3115 DEL 13-09-99 NOTARIA 23 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-40329725 LOS 4 PREDIOS QUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD MENORCA S.A. SEGUN ESCRITURA 921 DEL 23-04-99 NOTARIA 32 DE BOGOTA CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40235005/40235006/40235007/40322376.- ESTA SOCIEDAD DESENGLOBO POR ESCRITURA 5996 DEL 02-12-95 NOTARIA 42 DE BOGOTA CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40235005/40235006/40235007.-MENORCA S.A.

ADQUIRIO POR COMPRA A ACIB S.A. MEDIANTE ESCRITURA 5996 DEL 02-12-95 NOTARIA 42 BOGOTA.- ESTE HUBO POR COMPRA A ACOSTA PRIETO BENJAMIN MEDIANTE ESCRITURA 6225 DEL 22-11-94 NOTARIA 23 BOGOTA.- ESTE CELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 1484 DEL 10-04-91 NOTARIA 7A. BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-40070321.-ACOSTA PRIETO BENJAMIN, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A VARGAS DE GIRALDO, CARMEN, POR LA ESCRITURA #1392 DEL 20-12-1982 NOTARIA 26 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-0090801.-ESTA HUBO POR COMPRA A ACOSTA PRIETO BENJAMIN, POR LA ESCRITURA #1170 DEL 07-10-1982 NOTARIA 16 DE BOGOTCA.- ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ACOSTA LOZANO VICENTE DE PAUL, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, DE FECHA 24-04-1972.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 97F 42A 25 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40329725

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2000 Radicación: 2000-8907

Doc: ESCRITURA 4183 del 13-12-1999 NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,054.350

ESPECIFICACIONES :: 101 COMPRAVENTA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501159731106719272

Nro Matrícula: 50S-40335270

Página 3 TURNO: 2025-14228

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 08:46:04 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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-14228 FECHA: 15-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

---

•Nequi

# Resumen de pago

**Descripción de compra**  
Avalúo

**Estado de la solicitud**  
Transacción aprobada

**Tienda**  
Portal Zona Pagos BBVA

**Fecha de solicitud**  
29 de enero de 2025

**CUS**  
1226350626

**Referencia Nequi**  
M2094247

**¿Cuánto?**  
\$ 317.000,00

**Valor de los impuestos**  
\$ 0,00

**Número de referencia 1**  
02

**Número de referencia 2**  
900441334

**Número de referencia 3**  
4290

**Factura de comercio**  
5556500856

Tu plata salió de:



Disponible



ARCHIVO: LRCAJA-1030543935

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1030543935
	<b>Hash documento:</b>	ea546444e8
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-03 14:40:26

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  FERNANDO PEÑUELA BARBOSA Documento: 79537697 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 157872	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: <a href="mailto:avaluosprofesionales2022@gmail.com">avaluosprofesionales2022@gmail.com</a> Celular: 3233970771 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 200.118.62.220   2025-02-03 16:40:00</p>	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

