



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	30/01/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 97F 42A 25 SUR		
<b>Barrio</b>	Rivera		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DAVID ALEXANDER CAMARGO ALVAREZ

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 **AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO** ubicado en la KR 97F 42A 25 SUR Rivera, 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 \$380,495,299.07 pesos m/cte (Trescientos ochenta millones cuatrocientos noventa y cinco mil doscientos noventa y nueve).

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	72	M2	\$1,636,669.00	30.97%	\$117,840,168.00
Area Construida	PRIMER PISO	63	M2	\$1,154,016.00	19.11%	\$72,703,008.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	70.185	M2	\$1,410,046.00	26.01%	\$98,964,078.51
Area Construida	TERCER PISO	70.185	M2	\$1,296,403.00	23.91%	\$90,988,044.56
TOTALES					100%	\$380,495,299

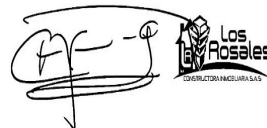
Valor en letras

Trescientos ochenta millones cuatrocientos noventa y cinco mil doscientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
RAANro: AVAL-79537697 C.C: 79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-03 13:27:00



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	0	Valor del avalúo en UVR	380,495,299.00
Proporcional	0	380,495,299	Valor asegurable	380,495,299
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1030543935	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	DAVID ALEXANDER CAMARGO ALVAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1030543935	Teléfono	3225440205
Email	david.camargo4820@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO Y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91360436 Y OTRO	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 97F 42A 25 SUR				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Rivera	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> KR 97 F 42 A 25 SUR</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p><b>NOTA DESCRIPCIÓN:</b></p> <p><b>PRIMER PISO:</b></p> <p>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</p>				



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 a
	Garaje		100%	
	alcoba		100%	
	baño 1		100%	
	baño 2	100%		
	Sala comedor		100%	
	Cocina			100%
	Patio y zona ropas		100%	
Nota 1.er piso obra gris	segundo piso	Descripción	obra negra solo el espacio	obra gris
		alcobas 4		
		baños 1		
		cocina		
		zona de ropas		
		escaleras		100%
NOTA: Está en un 70% de acabados	tercer piso	descripción	obra negra solo el espacio	
		alcobas 2		
		alcoba 1		
		baño 1		
		baño 2	100%	
		cocina		
		sala comedor		
		zona de lavandería		

NOTA: El tercer piso está con acabados en

un 60%

NOTA:

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

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
AREA CONSTRUIDA			M2	203.37	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
AREA CONSTRUIDA			M2	223.1	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
AREA PISO 1			M2	63	
AREA PISO 2			M2	70.18	
AREA PISO 3			M2	70.18	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.875	63	
Indice construcción			2.82	203.04	
Forma Geometrica	rectangular	Frente	6		
Fondo	12	Relación frente fondo	1:2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				

<b>Actualidad edificadora</b>	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, BOLÁVAR, etc.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4183	EscrituraDePropiedad	13/12/1999	25	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40335270	15/01/2025	AAA0138XUUH	AAA0138XUUH	CASA
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	En la actualidad el predio tiene un garaje con su puerta metálica que da al exterior.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se tiene la vía de acceso destapada, le falta mantenimiento.				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1999	Edad Inmueble	26 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	11001-3-23-2177 24 noviembre 2023 curaduria 3 de bogota				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	5	Patio interior	1	Habitaciones	8
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	2	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	<p>Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 5, Patio interior: 1, Habitaciones: 8, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>DESCRIPCIÓN:</p> <p>PRIMER PISO:</p> <p>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</p> <p>SEGUNDO PISO:</p> <p>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</p> <p>TERCER PISO</p> <p>Consta de un apartamento que tiene 3 alcobas, 2 baños, 1 sal, 1 comedor, 1 cocina y una zona de lavandería</p> <p>NOTA</p> <p>Los tres se comunican, están en asentamiento, hay dos entradas una por el garaje y otra puerta que también sirve para el acceso</p>				

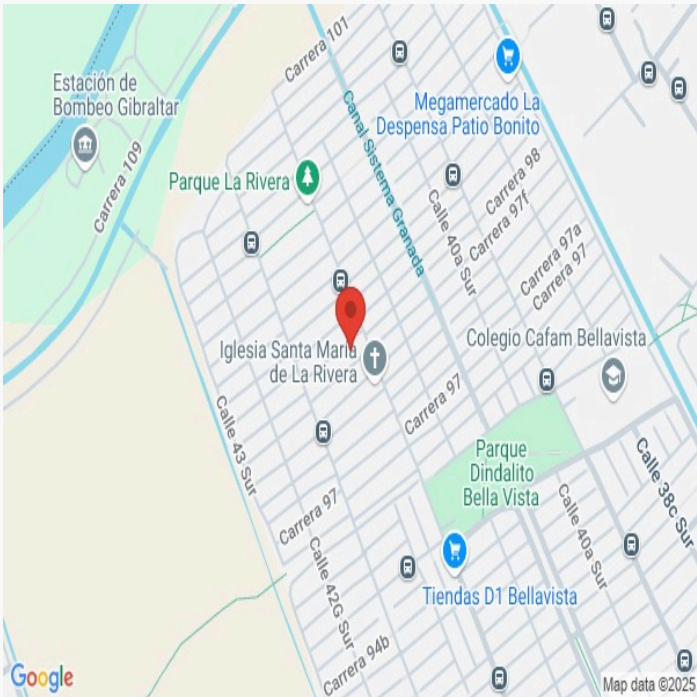
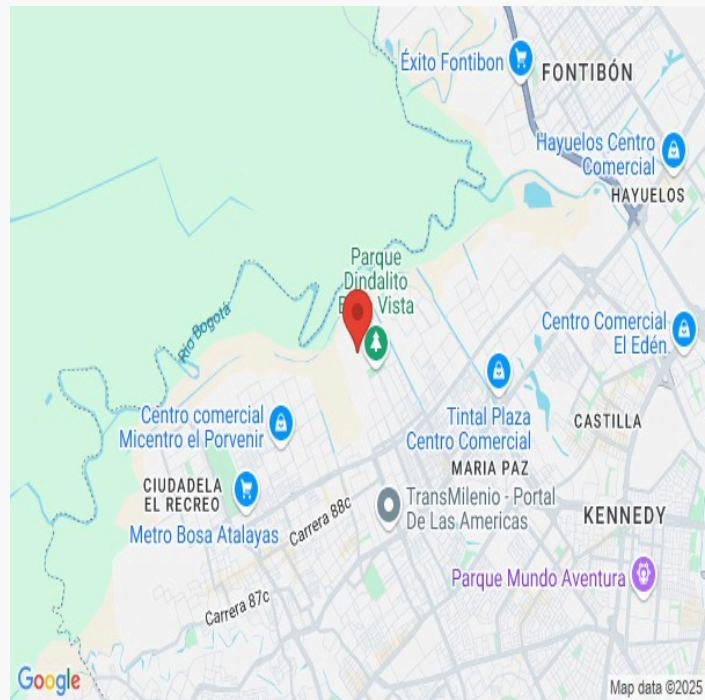
	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Regular	Regular	Malo	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular

<b>Observación</b>	<p>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 enchape 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.</p> <p>SEGUNDO PISO: Esta las escaleras recién construidas en material encontramos en el segundo piso dos alcobas que dan ala 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 ropas sin puerta ni ventana, pisos baldosa, paredes y techo con los mismos materiales</p> <p>TERCER PISO: Se tiene una escalera donde se tiene dos habitaciones que dan a la calle</p>
--------------------	---

con ventana metálico piso baldosa, puertas madera techo 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 ropas una habitación solo paredes en bloque 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 esta las paredes no hay puertas, lavamanos, inodoros, no hay enchapes, etc. las fotos se tomaron, ya que nos decían en la visita que iba a quedar hay y de todos modos se observa las tuberías.

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.6461522  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 46.1466''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1772985  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 38.2722''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Venta, Patio Bonito I	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	310 2250011	72	291	\$1,900,000	\$552,900,000
2	Casa en Venta, PATIO BONITO II SECTOR	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	(601) 9178460	72	172	\$1,900,000	\$326,800,000
3	Casa en Venta, Patio Bonito	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000	312 3747097	72	205	\$1,300,000	\$266,500,000
4	Patio bonito ii, Patio bonito, Llano grande,	\$519,700,000	0.95	\$493,715,000	3105848531	72	270	\$1,400,000	\$378,000,000
5	Patio bonito, Patio bonito ii, Villa hermosa, Provivienda	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	3133493358	72	217	\$1,500,000	\$325,500,000
Del inmueble						72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$112,100,000	\$1,556,944	1.0	1.0	1.00	\$1,556,944
2	\$119,700,000	\$1,662,500	1.0	1.0	1.00	\$1,662,500
3	\$123,000,000	\$1,708,333	1.0	1.0	1.00	\$1,708,333
4	\$115,715,000	\$1,607,153	1.0	0.98	0.98	\$1,575,010
5	\$121,000,000	\$1,680,556	1.0	1.0	1.00	\$1,680,556
					PROMEDIO	\$1,636,668.61
					DESV. STANDAR	\$66,870.99
					COEF. VARIACION	4.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,636,669.00	AREA	72	TOTAL	\$117,840,168.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$117,840,168.00					

Observaciones:
1. Excelente casa en venta, ideal para inversión, de tres pisos, en el cual en la primera planta cuenta con un aparta estudio con baño, un apartamento de dos habitaciones, sala comedor, cocina, baño y

patio de ropas. En el segundo piso cuenta con dos apartamentos, cada uno con dos habitaciones, sala comedor, baño y zona de ropas. Y en el tercer piso con dos apartamentos, uno de tres habitaciones y el otro de dos alcobas, baño, sala comedor, cocina y zona de ropas. Actualmente rentando, excelente ubicación, a unas cuadras de la av. ciudad de Cali

2. 1 NIVEL: garaje, sala comedor, 1 alcoba amplia, closet, cocina básica, 1 baños con ducha eléctrica, patio de ropas, pisos en cerámica. 2 NIVEL: sala comedor, 2 alcobas amplias, 1 closet, cocina básica, un baño con ducha, balcón, pisos en cerámica, 3 NIVEL; sala comedor 2 alcobas, cocina semi integral, baño con ducha eléctrica, zona de lavandería, patio de ropas pisos en cerámica terraza cubierta, estrato 2, construido aprox. 25 años

3. Casa de tres pisos en venta ubicada en Patio Bonito. El primer piso consta de sala, comedor, patio, baño social, 2 habitaciones y garaje. En el segundo piso se encuentra 2 apartamentos independientes, cada uno con sala, comedor, cocina, baño social, el primer apartamento cuenta de 2 habitaciones, mientras que el segundo solo posee 1 habitación.

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-patio-bonito-5-habitaciones-5-banos/815-M5021981>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-patio-bonito-et-i-5-habitaciones-3-banos-1-garaes/3222-M5267329>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-las-brisas-5-habitaciones-3-banos-1-garaes/370-M3569113>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10482677>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191605274>

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	
Factor ajuste %	0.2 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,733,277
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	33.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,154,016
Valor adoptado depreciado	\$1,154,016
Valor total	\$72,703,008

## 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 %	0.1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,735,014
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	18.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,410,046
Valor adoptado depreciado	\$1,410,046
<b>Valor total</b>	<b>\$98,964,078,510</b>

## 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	
Factor ajuste %	0.1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,735,014
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,296,403
Valor adoptado depreciado	\$1,296,403
<b>Valor total</b>	<b>\$90,988,045</b>



Plano

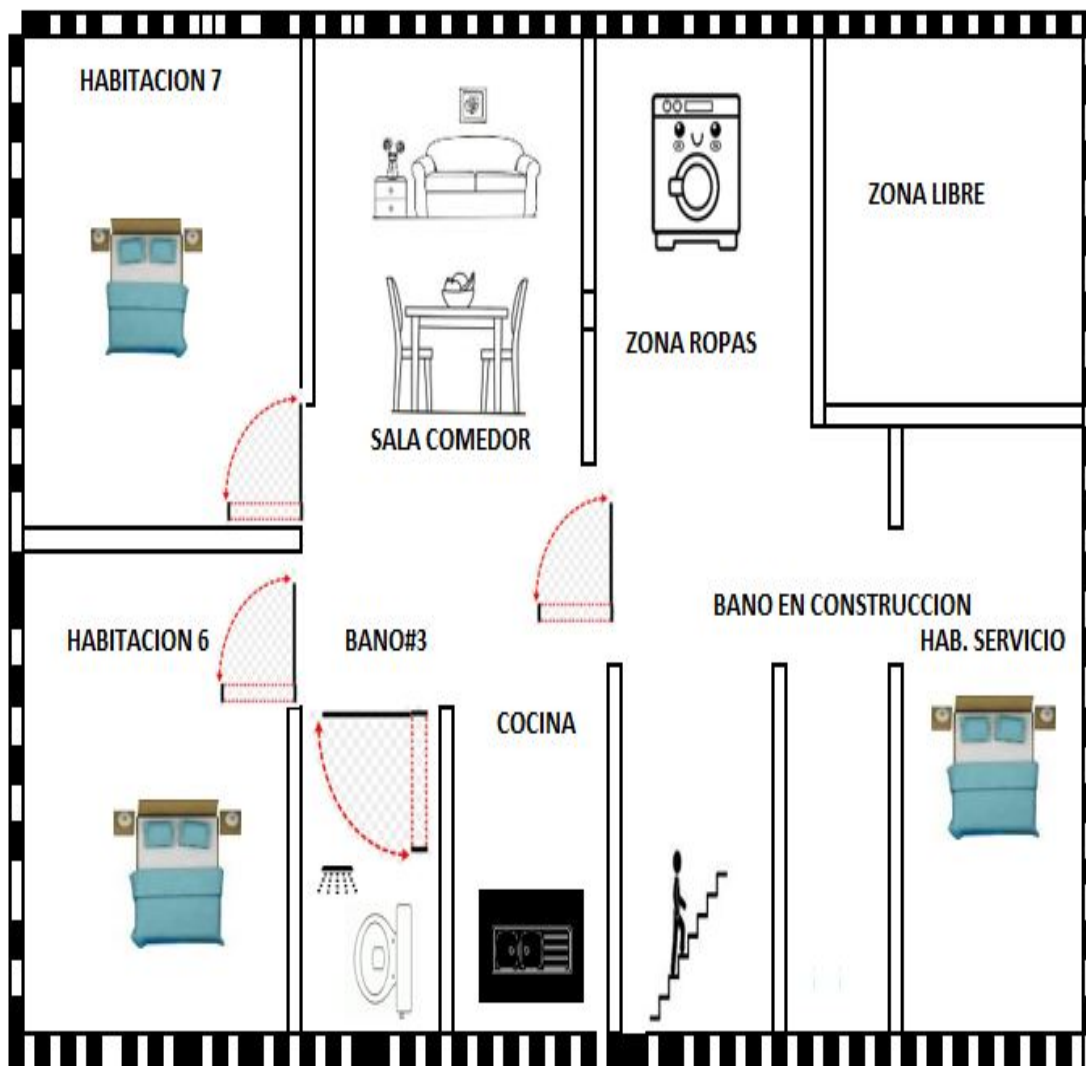
AREA TOTAL DEL TERRENO:72Mt2

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

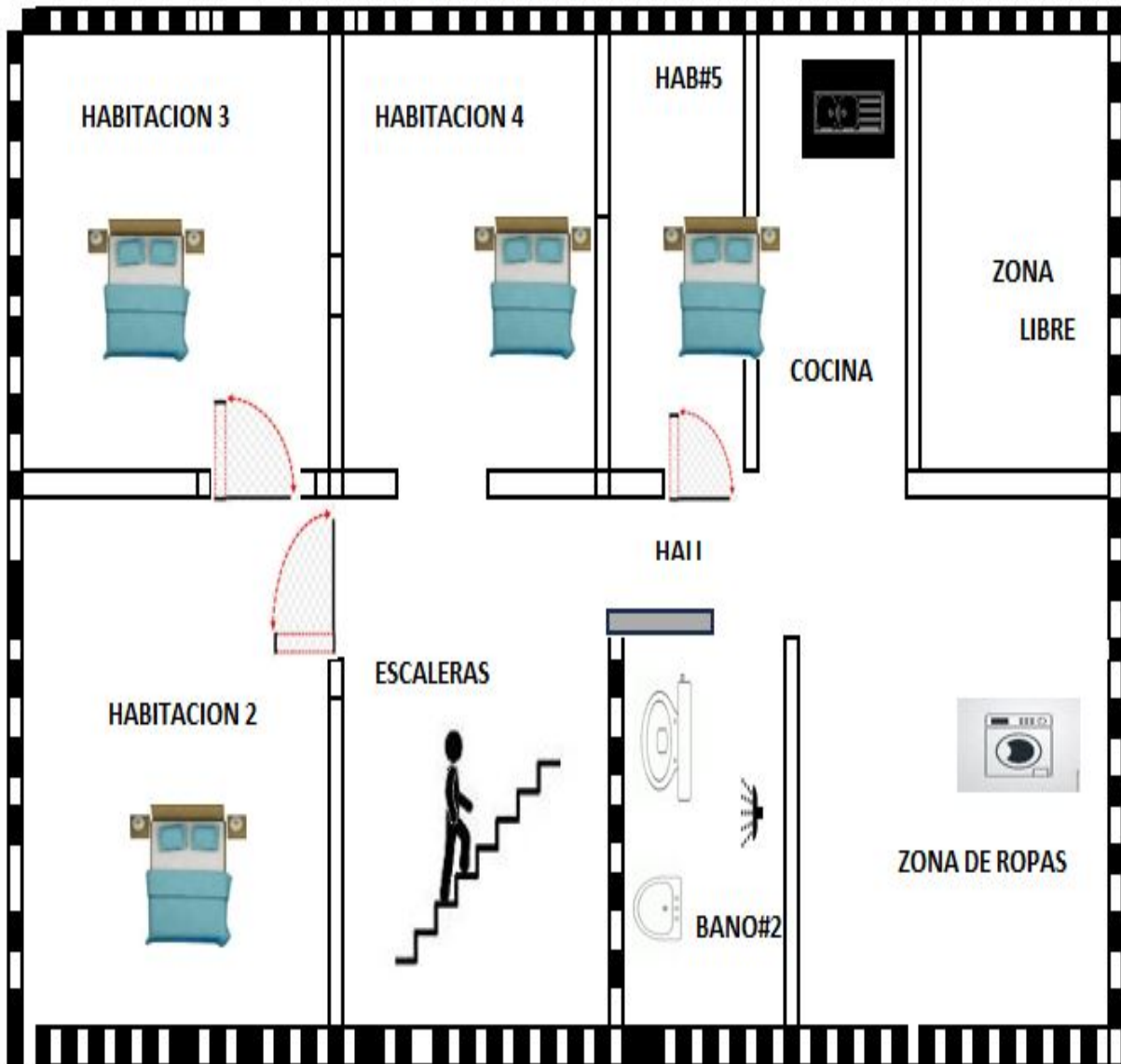
AREA TOTAL DEL TERRENO:72Mt2

AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION :203,37Mt2

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



## SEGUNDO PISO



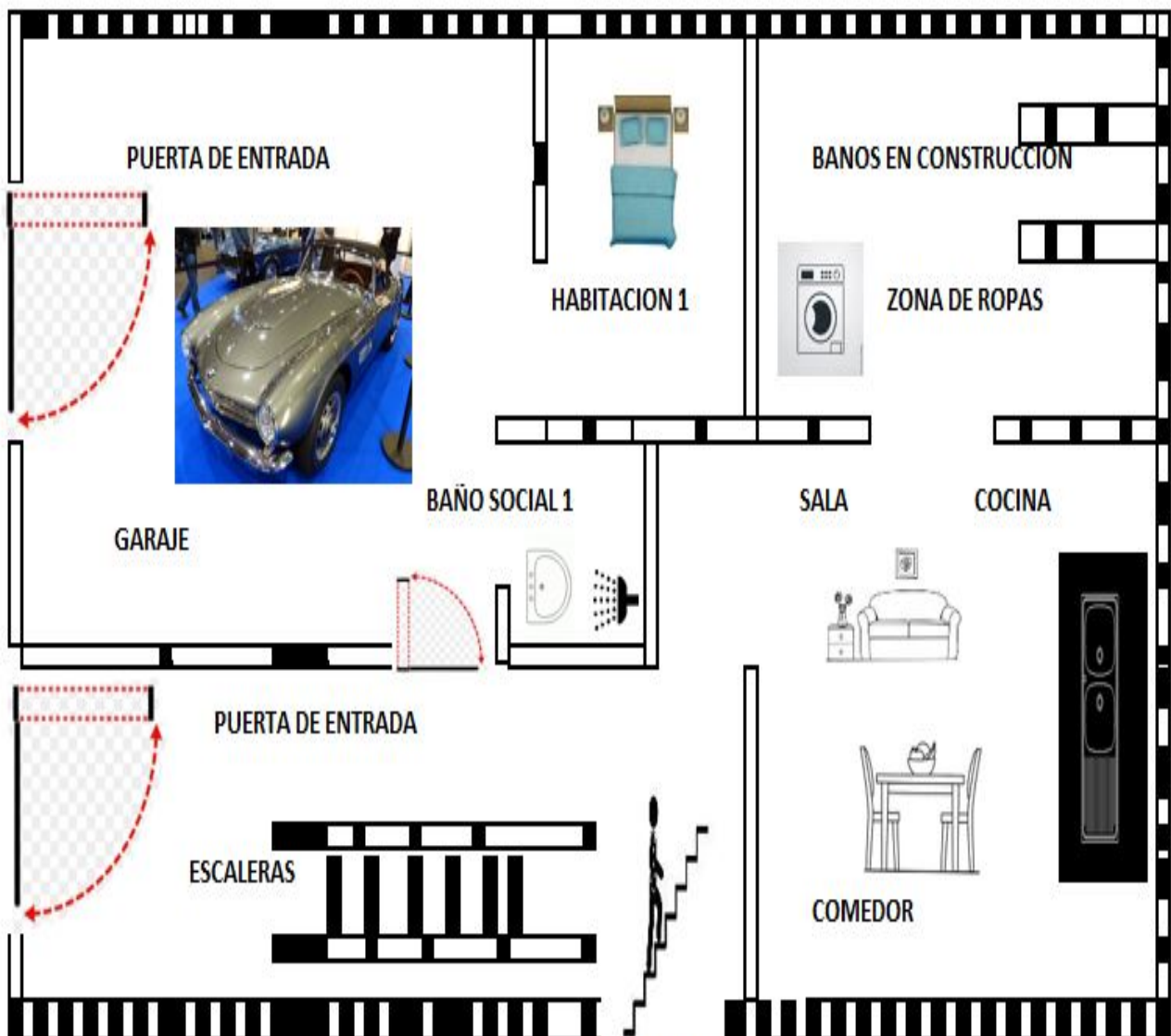
BARRIO RIVERA LOCALIDAD KENEDY BARRIO CATASTRAL EL JAZMIN UPZ PATIO BONITO  
KR 97F 42A 25 SUR

Plano

AREATOTAL 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



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



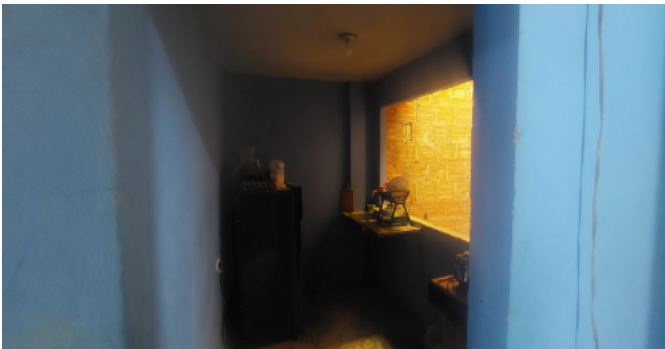
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina





Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



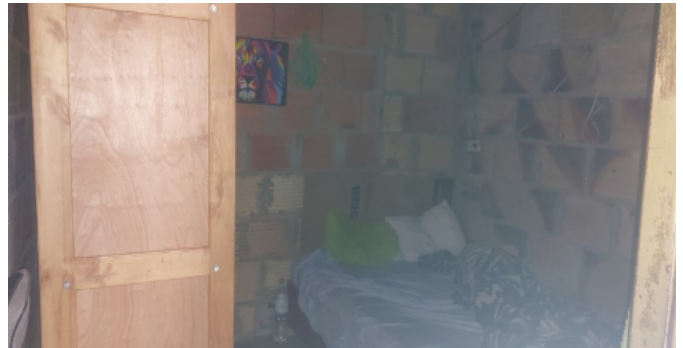
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2





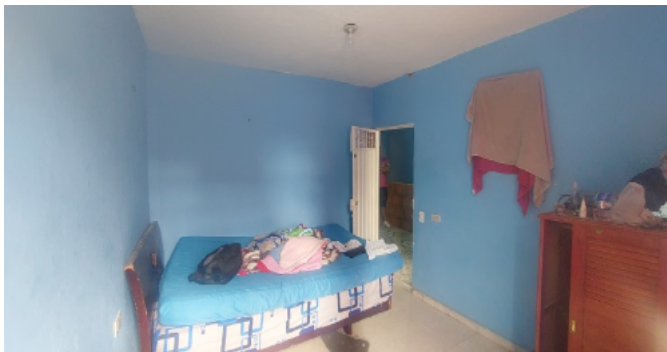
Habitación 2



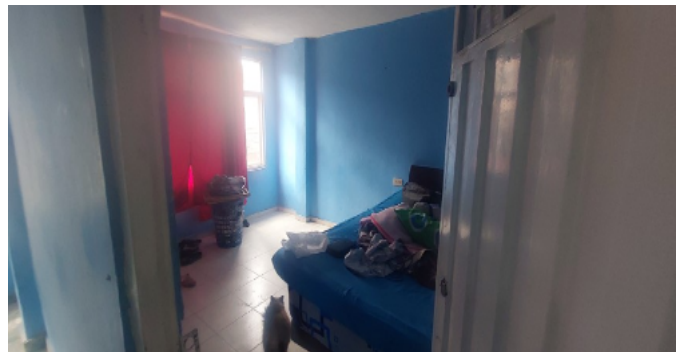
Habitación 3



Habitación 3



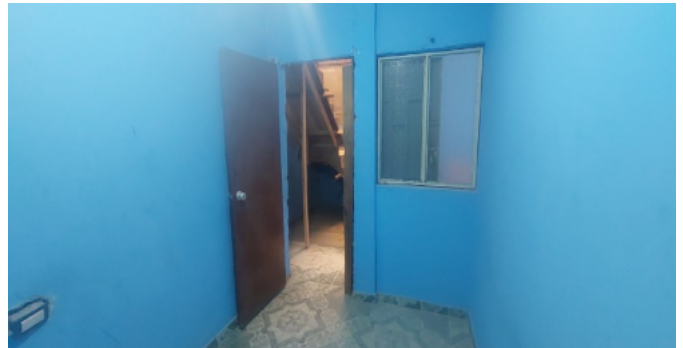
Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 5



Habitación 5





Habitación 6



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



Baño Social 1



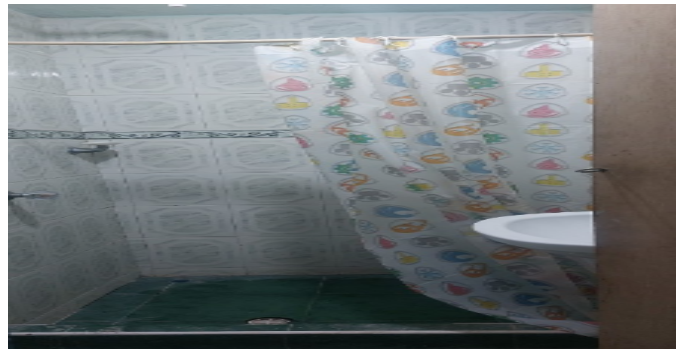
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Garaje







**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-1030543935**



PIN de Validación: a6410a2e



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 avaluador AVAL-79537697.

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

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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



<https://www.rsg.com.co>





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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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





PIN de Validación: a5410a2e

<https://www.raa.org.co>Fecha de inscripción  
09 Ago 2022Regimen  
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 M.I.: 50S-40335270

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1030543935 M.I.: 50S-40335270

  
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: 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

NUPRE:

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, REFUEZAN 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:

**MATRICULA 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

ESPECIFICACION: : 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**

Pagina 2 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

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

**A: AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO**

**CC# 91360436 X**

**A: ROJAS HERNANDEZ YANID**

**CC# 51835308 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-02-2000 Radicación: 2000-8907

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO

**CC# 91360436 X**

DE: ROJAS HERNANDEZ YANID

**CC# 51835308 X**

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-07-2024 Radicación: 2024-36013

Doc: ESCRITURA 1191 del 03-07-2024 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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: AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO

**CC# 91360436 X**

DE: ROJAS HERNANDEZ YANID

**CC# 51835308 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-07-2024 Radicación: 2024-36013

Doc: ESCRITURA 1191 del 03-07-2024 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: AGUILAR GAMBOA LUIS ALFONSO**

**CC# 91360436 X**

**A: ROJAS HERNANDEZ YANID**

**CC# 51835308 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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



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

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

**Nro Matrícula: 50S-40335270**

Pagina 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



---

# 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