



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1130683332

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUZ ALEJANDRA PEÑA REYES
NIT / C.C CLIENTE	1130683332
DIRECCIÓN	KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004   GJ 194 PRIVADO   DP 619 EXCLUSIVO
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	MODELIA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
IDENTIFICACIÓN	1020817788

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/02/2025
FECHA INFORME	10/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH				
NUM. ESCRITURA	2966 Escritura De Propiedad	NOTARIA	15	FECHA	12/12/2007
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	006311390200610004				
CHIP	AAA0200UWDM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE. P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	300000	VRxM2	3085.15
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.294%				

M. INMOB.	N°
50C-1690843	APARTAMENTO 1004 TORRE 6
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1690437	194
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	619

OBSERVACIONES GENERALES

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.  
KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 | GJ 194 PRIVADO | DP 619 EXCLUSIVO.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 602,436,648

VALOR ASEGURABLE \$ COP 602,436,648

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
Perito Actuante  
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-09 13:08:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	320	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	106.30	AVALUO	PESOS	459.952.000
AREA PRIVADA	M2	97.24	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE COMUN	M2	6.70			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	98.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	97.24
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.90			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 | GJ 194 PRIVADO | DP 619 EXCLUSIVO | MODELIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1435, fecha: 05/07/2007, Notaría: 15 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	400-500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	300-400	Gas Natural	SI
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	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	82	Año de Construcción	2007
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	97.24	M2	\$5,907,411.00	95.35%	\$574,436,645.64
Area Privada	GARAJE	11.47	M2	\$2,441,151.00	4.65%	\$28,000,001.97
TOTALES					100%	\$602,436,648
Valor en letras			Seiscientos dos millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$602,436,648

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

**Garaje:** Cuenta con garaje privado No. 194 ubicado en sótano, sencillo y cubierto.

**Entorno:** El sector cuenta con buen y completo amoblamiento urbano. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1435, Fecha escritura: 05/07/2007, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 300000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 **Parqueadero Privado Cubierto: 300 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 0 Parqueadero Comunal Descubierto: 0 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 45 Número Pisos: 11 Total Parqueaderos: 345**

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

**Acabados:** El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, muros pañetados estucados y pintados, cocina integral, baños enchapados en línea ahorradora con división en vidrio templado.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	8	\$648,000,000	0.95	\$615,600,000	2	\$28,000,000	1	\$	\$6,082,608.70	3138618979
2	MISMO CONJUNTO	8	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	1	\$28,000,000	1	\$	\$5,866,927.19	3102176741
3	CL 24 KR 69A	5	\$535,000,000	0.95	\$508,250,000	1	\$28,000,000	1	\$	\$5,717,261.90	3183383573
4	MISM	1	\$565,000,000	0.95	\$536,750,000	1	\$28,000,000	1	\$	\$5,962,845.76	3012837424
Del inmueble		10		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18		92.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,082,608.70
2	18	106.00	97.24	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,866,927.19
3	20	87.00	84.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,717,261.90
4	15	94.80	85.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,962,845.76
	18 años									
									PROMEDIO	\$5,907,410.89
									DESV. STANDAR	\$154,448.34
									COEF. VARIACION	2.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,061,859.22	TOTAL	\$589,455,190.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,752,962.55	TOTAL	\$559,418,078.47
VALOR TOTAL	\$574,436,645.64			

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1916957037\\_gls=1\\*skm3po\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_\\*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC\\_dsQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1916957037_gls=1*skm3po*_up*MQ_*_gs*MQ_*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC_dsQAvD_BwE)

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1910674697\\_gls=1\\*skm3po\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_\\*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC\\_dsQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1910674697_gls=1*skm3po*_up*MQ_*_gs*MQ_*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC_dsQAvD_BwE)

3.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1910674697\\_gls=1\\*yczo8\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_\\*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC\\_dsQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1910674697_gls=1*yczo8*_up*MQ_*_gs*MQ_*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC_dsQAvD_BwE)

4.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1912789727\\_gls=1\\*6edxe\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_\\*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC\\_dsQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1912789727_gls=1*6edxe*_up*MQ_*_gs*MQ_*&gclid=CjwKCAAnpy9BhAkEiwA:PBt4qRPB8ZUM70y4QgPL0kHewzz7UogFbZHPPIesKn41JCxFb9A7AcSxoC_dsQAvD_BwE)



**DIRECCIÓN:**  
KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 | GJ 194 PRIVADO | DP 619  
EXCLUSIVO | MODELIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

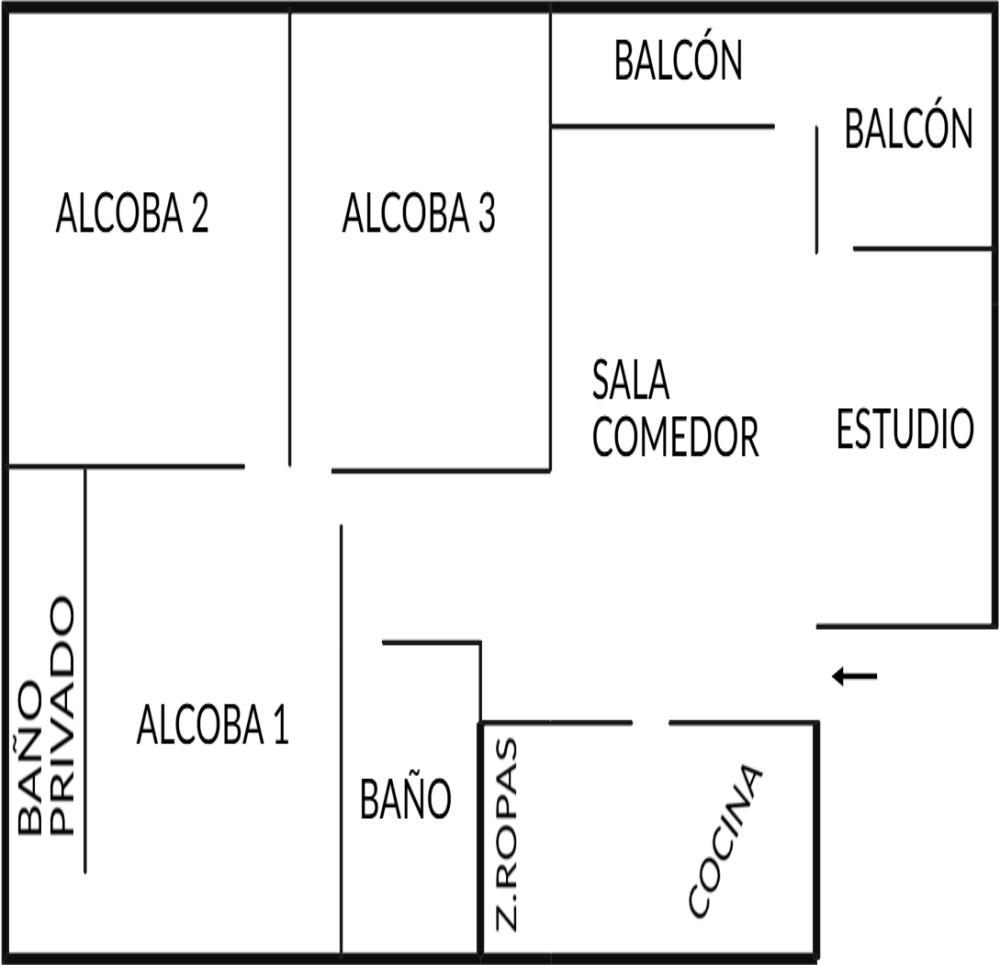
**Latitud:** 4.66302159900005  
**Longitud:**-74.1160763189999

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 39´ 46.8786´´  
**Longitud:**74° 6´ 57.8736´´



**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Balcón



Balcón



Balcón



Estudio



Closet linos



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



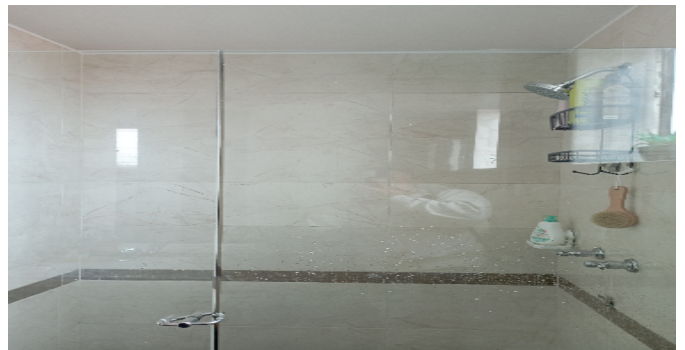
Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1





## FOTOS General

Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ





## FOTOS General

Salón Social-CJ



Turco baño-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

LA VENDEDORA. SEGUNDA: Que obrando en el carácter y representación antes expresado, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de : **PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH, Soltero(a)**, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número (s) **41493058 expedida en BOGOTA D.C.**, respectivamente, quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce en propiedad horizontal sobre el **Apartamento número 1004 de la TORRE SEIS (6) y el (los) GARAJE(S) CIENTO NOVENTA Y CUATRO (194)**. A el inmueble(s) anterior(es) le(s) corresponde el uso exclusivo de el (los) **DEPÓSITO(S) NÚMERO(S) SEISCIENTOS DIEZ Y NUEVE (619)**, los cuales hacen parte junto con otros bienes del **EI CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situados en BOGOTA, Distrito Capital, en la **TRANSVERSAL 73A NO. 24-72** y sus linderos particulares son: **Apartamento número 1004 de la TORRE SEIS (6)**: Está ubicado en el piso 10 de la Torre 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, Tiene su acceso por el número 24-72 de la transversal 73A de la actual nomenclatura urbana.

### Areas o Documentos

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1435 de fecha 05-07-2007 en NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 1004 TORRE 6 con area de PRIVADA 97.24M2, AREA CONSTRUIDA 106.30M2 con coeficiente de 0.294 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Areas o Documentos

PROPIEDAD HORIZONTAL, situados en BOGOTÁ, Distrito Capital, en la TRANSVERSAL 73A NO. 24-72 y sus linderos particulares son: Apartamento número 1004 de la TORRE SEIS (6): Está ubicado en el piso 10 de la Torre 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, Tiene su acceso por el número 24-72 de la transversal 73A de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C. DEPENDENCIAS: Sala, comedor, cocina, ropas, tres (3) alcobas, estudio, dos (2) baños y vestier, ALTURA. Variable entre 2.30 metros y 2.40 metros. Su área privada es de noventa y siete metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (97.24 M2). Su área construida es de ciento seis metros cuadrados con treinta decímetros

Areas o Documentos

AAA0200UWDM

Ver Datos

Ordenamiento Territorial (37)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Licencia: CC BY 4.0

URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Más información

Área de planeamiento (6)

Catastro (21)

Entidad territorial (5)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Conjunto Cerrado: NO

Vetustez: 2007

Parqueadero Privado Cubierto: 300

Parqueadero Privado Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierta: 0

Parqueadero Comunal Descubierta: 0

Parqueadero Visitante Cubierta: 0

Parqueadero Visitante Descubierta: 45

Número Pisos: 11

Total Parqueaderos: 345

Deposito Privado: 320

Número Sotanos: 1

Número Semisotanos: 0

Portería: 1

Cerramiento: SI

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1130683332



PIN de Validación: a8340914



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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES** se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H-16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96\_m@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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



PIN de Validación: a8340914



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



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

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

**RAA AVALUO: LRHIPO-1130683332 M.I.: 50C-1690843**



**PIN DE VALIDACIÓN**  
**a8340914**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501317137107626261

Nro Matrícula: 50C-1690437

Pagina 1 TURNO: 2025-68552

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:15:19 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-08-2007 RADICACIÓN: 2007-80500 CON: ESCRITURA DE: 31-07-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0200UWRUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1435 de fecha 05-07-2007 en NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. GARAJE NO. 194 con area de 11.47M22 con coeficiente de 0.035 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CUSEZAR S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES M.G. LTDA POR E.P. 2895 DEL 19-12-2006 NOTARIA 15 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-1671272, POR ESTA MISMA ESCRITURA 2895 INVERSIONES M.G. LTDA DESENGLOBO REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-605.....QUE LA SOCIEDAD INVERSIONES M.G. LTDA ADQUIRIO COMO INMOBILIARIA MORIS GUT S.A. POR COMPRA A DETERGENTES S.A. INDUSTRIAS EXPORTADORAS DE GRASAS Y COMESTIBLES S.A. EXPOGRASAS, GRASAS Y ACEITES VEGETALES S.A. GRACETALES INVERSIONES MORIS GUTT Y CIA LTDA, FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS S.A. GRASCO POR ESCRITURA 5370 DE 04-10-71 NOTARIA 3A DE BOGOTA REGISTRADA EL 29-11-71 AL FOLIO 50C-605 Y ACLARADA POR ESCRITURA 51 DE 17-01-78 NOTARIA 3A DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 72A 24 72 GJ 194 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 73A #24-72 GARAJE NO. 194 CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE. P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1671272

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-03-2007 Radicación: 2007-24507

Doc: ESCRITURA 0381 del 28-02-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SOBRE UN AREA QUE ENCIERRA 13.294.29 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311 X****A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501317137107626261****Nro Matrícula: 50C-1690437**

Pagina 2 TURNO: 2025-68552

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:15:19 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-07-2007 Radicación: 2007-80500

Doc: ESCRITURA 1435 del 05-07-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$223,488,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311****A: PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH****CC# 41493058 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,562,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA LIBERACION  
MAYOR EXTENSION ESTE Y OTRO**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****A: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27725

Doc: ESCRITURA 355 del 13-03-2014 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-18696

Fecha: 17-11-2010

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  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501317137107626261**

**Nro Matrícula: 50C-1690437**

Pagina 3 TURNO: 2025-68552

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:15:19 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-68552**

**FECHA: 31-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501311012107626304

Nro Matrícula: 50C-1690843

Pagina 1 TURNO: 2025-68556

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:19:36 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-08-2007 RADICACIÓN: 2007-80500 CON: ESCRITURA DE: 31-07-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0200UWDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1435 de fecha 05-07-2007 en NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 1004 TORRE 6 con area de PRIVADA 97.24M2, AREA CONSTRUIDA 106.30M2 con coeficiente de 0.294 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CUSEZAR S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES M.G. LTDA POR E.P. 2895 DEL 19-12-2006 NOTARIA 15 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-1671272, POR ESTA MISMA ESCRITURA 2895 INVERSIONES M.G. LTDA DESENGLOBO REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-605.....QUE LA SOCIEDAD INVERSIONES M.G. LTDA ADQUIRIO COMO INMOBILIARIA MORIS GUT S.A. POR COMPRA A DETERGENTES S.A. INDUSTRIAS EXPORTADORAS DE GRASAS Y COMESTIBLES S.A. EXPOGRASAS, GRASAS Y ACEITES VEGETALES S.A. GRACETALES INVERSIONES MORIS GUTT Y CIA LTDA, FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS S.A. GRASCO POR ESCRITURA 5370 DE 04-10-71 NOTARIA 3A DE BOGOTA REGISTRADA EL 29-11-71 AL FOLIO 50C-605 Y ACLARADA POR ESCRITURA 51 DE 17-01-78 NOTARIA 3A DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 73A #24-72 APARTAMENTO 1004 TORRE 6 CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE. P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1671272

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-03-2007 Radicación: 2007-24507

Doc: ESCRITURA 0381 del 28-02-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SOBRE UN AREA QUE ENCIERRA 13.294.29 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311 X****A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501311012107626304****Nro Matrícula: 50C-1690843**

Pagina 2 TURNO: 2025-68556

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:19:36 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-07-2007 Radicación: 2007-80500

Doc: ESCRITURA 1435 del 05-07-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$223,488,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311****A: PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH****CC# 41493058 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,562,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA LIBERACION  
MAYOR EXTENSION ESTE Y OTRO**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****A: CUSEZAR S.A.****NIT# 8600005311****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27725

Doc: ESCRITURA 355 del 13-03-2014 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-18696

Fecha: 17-11-2010

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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501311012107626304

Nro Matrícula: 50C-1690843

Pagina 3 TURNO: 2025-68556

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:19:36 AM

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

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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-68556

FECHA: 31-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



# ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRptBShRqvEC  
4 Feb 2025 - 04:54 p.m.

## Detalle código QR

Descripción  
**Avaluo**

## Producto destino

LOS ROSALES  
Corriente  
**944-020978-45**

Valor enviado  
**\$ 300.000,00**

## Producto origen

Cuenta de Ahorro  
Ahorros  
**514-458648-66**






ARCHIVO: LRHIPO-1130683332  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1130683332
	Hash documento:	da0d81186a
	Fecha creación:	2025-02-10 07:56:37

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES</b> Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 917455	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.155.12.138   2025-02-09 13:08:00	



Gestionado por 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>

