



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033702551-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MANUEL LEONARDO BUITRAGO BERMUDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1033702551
DIRECCIÓN	KR 106 13D 49 CA 103
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	ZONA FRANCA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
IDENTIFICACIÓN	1020817788

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/02/2025
FECHA INFORME	13/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SUAREZ SUAREZ DORY MARIA				
NUM.	5444 EscrituraDe	NOTARIA	73	FECHA	09/10/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	006520020410301001				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0164ZRTD				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL SABANAGRANDE P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	2160.86
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.362%				

M. INMOB.	Nº
50C-1529642	CASA 103

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Cuenta con una alcoba en piso 4, no declarada en documentos. Se liquida el área privada que registran los documentos suministrados.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 184,919,586

VALOR ASEGURABLE \$ COP 184,919,586

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NO FAVORABLE para CajaHonor. El inmueble cuenta con un cuarto piso, el cual no está registrado en la escritura suministrada, la cual registra hasta un piso 3. Como está sometido a propiedad horizontal, este piso 4 no está legalizado. Se recomienda: enviarnos la escrituras de: propiedad horizontal ESCRITURA 8089 del 12-10-2001 NOTARIA 29 de BOGOTÁ D.C. , ESCRITURA 1522 del 29-06-2004 NOTARIA 63 de BOGOTÁ D.C. y ESCRITURA 171 del 15-02-2013 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTÁ D. C. para revisar si permiten el piso 4 como futura ampliación.

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

NOMBRES Y FIRMAS

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
Perito Actuante  
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-13 01:09:00

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

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 55 del 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	276	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.89	AREA	M2	47.00
AREA PRIVADA	M2	41.65	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	88.177.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.65	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 106 13D 49 CA 103 | ZONA FRANCA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 8089, fecha: 12/10/2001, Notaría: 29 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno	
			Sardineles	Bueno	
			Vías Pavimentadas	Bueno	
			Transporte Público	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	400-500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: Si  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción		Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	76	Año de Construcción	2001
Estructura	Tradicional	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	Casa Esquinera		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	41.65	M2	\$4,439,846.00	100.00%	\$184,919,585.90
TOTALES					100%	\$184,919,586
Valor en letras			Ciento ochenta y cuatro millones novecientos diecinueve mil quinientos ochenta y seis Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$184,919,586	
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. No cuenta con limitaciones jurídicas al dominio que afecten su comercialización.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 8089, Fecha escritura: 12/10/2001, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 90000, Total unidades: 276, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica, muros pañetados estucados y pintados, cocina sencilla, baños enchapados en línea ahorradora sin división.

**-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	3	\$187,000,000	0.95	\$177,650,000	0	\$	0	\$	\$4,229,761.90	3028682755
2	MISMO CONJUNTO	3	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	0	\$	0	\$	\$4,516,206.48	3118875737
3	MISMO CONJUNTO	3	\$199,000,000	0.95	\$189,050,000	0	\$	0	\$	\$4,610,975.61	3160271146
4	MISMO CONJUNTO	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$4,402,439.02	3103343382
Del inmueble		4				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	24	48.00	42.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,229,761.90
2	24	47.00	41.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,516,206.48
3	24	41.00	41.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,610,975.61
4	24	45.00	41.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,402,439.02
	24 años									
									PROMEDIO	\$4,439,845.75
									DESV. STANDAR	\$163,962.27
									COEF. VARIACION	3.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,603,808.02	TOTAL	\$191,748,604.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,275,883.48	TOTAL	\$178,090,547.06
VALOR TOTAL	\$184,919,585.90			

Observaciones:  
Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble avaluado.

Enlaces:  
[1.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191643206](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191643206)  
[2.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10235506](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10235506)  
[3.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191876747](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191876747)  
[4.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191985643](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191985643)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 106 13D 49 CA 103 | ZONA FRANCA | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.66873221500003

Longitud:-74.158501512

COORDENADAS (DMS)

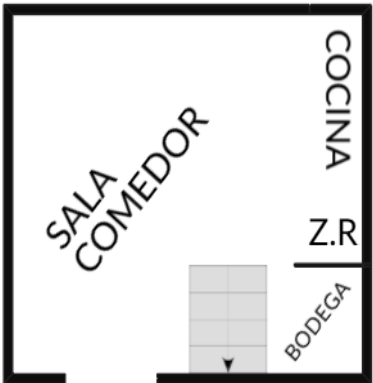
Latitud: 4° 40´ 7.4352´´

Longitud:74° 9´ 30.6066´´

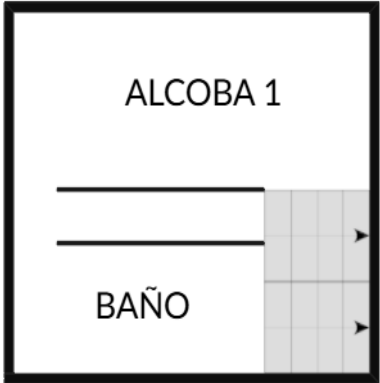


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

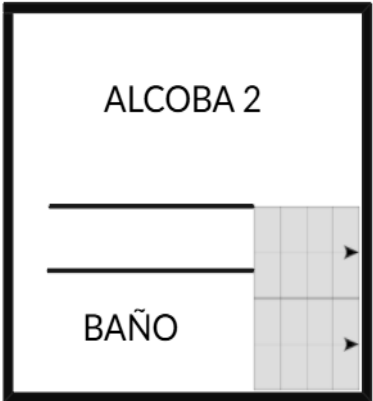
PISO 1



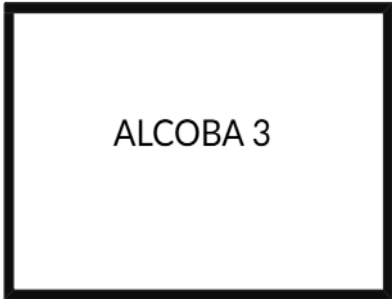
PISO 2



PISO 3



PISO 4



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

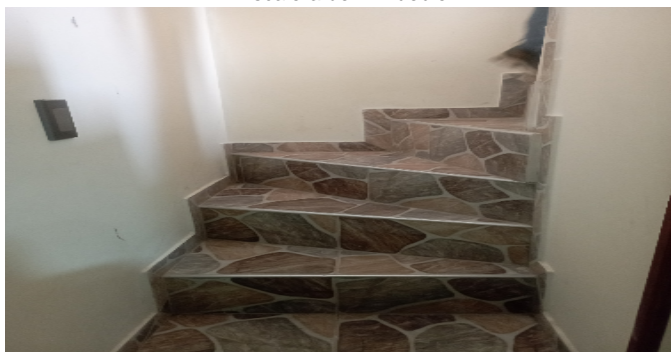
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



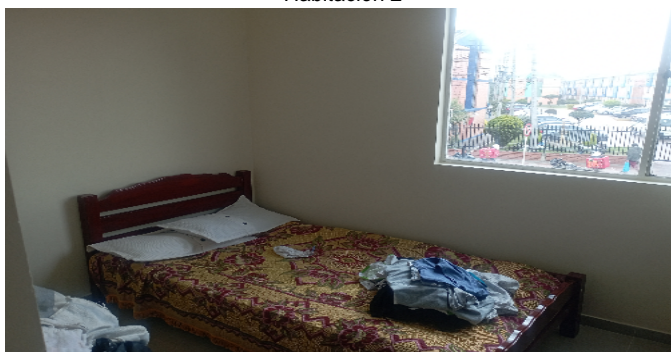
Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



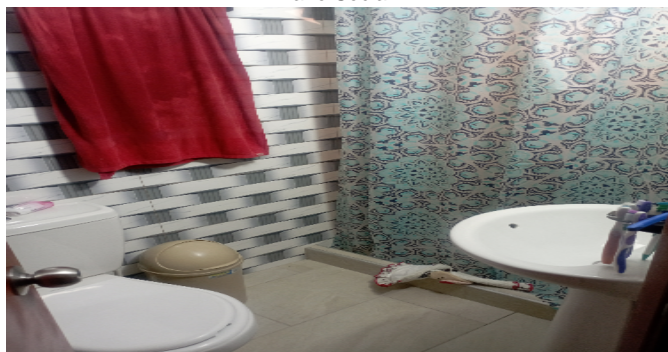
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2





## FOTOS General

Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**CRUCE CARTOGRÁFICO****Areas o Documentos**

**LINDEROS ESPECIALES: CASA NÚMERO CIENTO TRES (103) EL CUAL**  
HACE PARTE DEL INTERIOR CIENTO TRES (103), DEL CONJUNTO  
RESIDENCIAL SABANAGRANDE DOS (2) ETAPA UNO (1) SUPERLOTE UNO  
(1) - PROPIEDAD HORIZONTAL y sus DEPENDENCIAS son: PLANTA UNO (1):  
Salón, comedor, cocina, ropas, escaleras. PLANTA DOS (2): UNA (1) alcoba, un  
(1) baño. PLANTA TRES (3): una (1) alcoba. ALTURA: Mínima: dos punto veinte  
metros cuadrados (2.20 mts<sup>2</sup>), Máxima: tres punto noventa metros (3.90 mts), su  
**área privada** es de cuarenta y un metros cuadrados con sesenta y cinco  
decímetros cuadrados **(41.65 mts<sup>2</sup>)**, **área construida** de cuarenta y seis punto  
ochenta y nueve metros cuadrados **(46.89 mts<sup>2</sup>)**, se determina por los siguientes  
linderos. =====



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 LRCAJA-1033702551-2





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

Página 1 de 4



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, cunados, etc. 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 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: a83409f4



<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: LRCAJA-1033702551-2 M.I.: 50C-1529642**  
**PIN DE VALIDACIÓN**  
**a83409f4**



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: 2501311296107659408

Nro Matrícula: 50C-1529642

Pagina 1 TURNO: 2025-70731

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 01:55:39 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 07-11-2001 RADICACIÓN: 2001-75783 CON: ESCRITURA DE: 29-10-2001

CODIGO CATASTRAL: AAA0164ZRTDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 8089 de fecha 12-10-2001 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. CASA INTERIOR NO. 103 con area de 41.65 M2 con coeficiente de 0.362% (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:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A RIVERA CONCHA GERMAN POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 5754 DE 31-07-2001 NOTARIA 29 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-1525369. QUE RIVERA CONCHA GERMAN ADQUIRIO POR RESTITUCION DE PROPIEDAD A FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A. SEGUN ESCRITURA # 3026 DEL 12-10-99 NOTARIA 52 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-1459121. ESTA SOCIEDAD EFECUO ENGLOBE POR ESCRITURA #2671 DEL 10-06-97 NOTARIA 55 DE BOGOTA, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 6402 DE 09-12-97 NOTARIA 55 DE BOGOTA; ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO ASI: PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO GERMAN RIVERA CONCHA POR ESCRITURA 1744 DE 17-04-97 NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050C-1433838; OTRA PARTE ADQUIRIO SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO EL MISMO GERMAN RIVERA CONCHA POR ESCRITURA 2723 DE 31-05-96 NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050C-1436616. ESTE HABIA EFECTUADO DESENGLOBE POR ESCRITURA 2722 DE 31-05-96 NOTARIA 5 DE BOGOTA Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR REEMBOLSO RESTITUCION DEL APOORTE SOCIAL QUE LE HIZO LA SOCIEDAD AGROPECUARIA LA LAJA RIVERA C. HERMANOS POR ESCRITURA # 3675 DE 23-06-87 NOTARIA 9 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 50C-783870; POR ESTA MISMA ESCRITURA SE SOLEMNIZA LA REFORMA DE LOS ARTICULOS 6. Y 7. DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD; ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A JESUS MARIA RIVERA POR ESCRITURA 2116 DE 16-12-82 NOTARIA 30 DE BOGOTA. RIVERA ESCOBAR JESUS MARIA, ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBO POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.1610 DEL 19-09-83 NOTARIA 30 DE BOGOTA, ASI: PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE MATIZ DE CAMACHO SEGUN ESCRITURA 819 DEL 10-06-38 NOT. 5. DE BOGOTA REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO, PAGINA 364 # 4449 PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE MATIZ DE CAMACHO Y OTROS SEGUN ESCRITURA 3792 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1944 PARTE POR COMPRA QUE HIZO A ISIDORO MARTINEZ, SEGUN ESCRITURA N.2786 DEL 12 DE JULIO DE 1.945 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO DE 1945 AL LIBRO PRIMERO, PAGINA 129 N.9124....PARTE (EL LOTE EL VERBENAL) LO ADQUIRIO ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN EL REMATE EFECTUADO EN EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1.939 EN DILIGENCIA SOBRE LICENCIA JUDICIAL PARA VENTA DE BIENES DE MENORES CUYA ACTA Y SENTENCIA APROBATORIA SE REGISTRARON EL 22 DE DICIEMBRE DE 1939 AL LIBRO PRIMERO, PAGINA 373 N.9967 Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO A CELSO CUERVO Y OTROS, SEGUN ESCRITURA N.89 DEL 22 DE ENERO DE 1.940 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 1.940 AL LIBRO PRIMERO. PAGINA 42 N.651.... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JUAN ANTONIO CORTES D., SEGUN ESCRITURA N. 1836 DEL 17 DE OCTUBRE DE 1.941 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27-10-41. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A TELESFORO GONZALEZ. SEGUN ESCRITURA N.4028 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27-12-44. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FLORENTINO O FLORENCIO GARZON, SEGUN ESCRITURA N.4029 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 1.945.....PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE MANUEL TORRES, SEGUN ESCRITURA N.4030 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LUIS QUEVEDO, SEGUN



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501311296107659408**

**Nro Matrícula: 50C-1529642**

Pagina 2 TURNO: 2025-70731

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 01:55:39 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

ESCRITURA N.4031 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27-12-44. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A ANTONIO GOMEZ, SEGUN ESCRITURA N.4032 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27-12-44 NOTARIA 2 DE BOGOTA. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A HIGINI QUEVEDO. SEGUN ESCRITURA N.4033 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 19 DE ENERO DE 1.945..... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A PEDRO MARIA SIERRA, SEGUN ESCRITURAN.4034 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27-11-44 NAOTARIA 2. DE BOGOTA. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A TRINIDAD QUINTERO, SEGUN ESCRITURA N.4035 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27-11-44. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE HERNADEZ DE ROCHA, SEGUN ESCRITURA N.5019 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.945 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DE NOVIEMBRE 1.945. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE CAMILO MARTINES, SEGUN ESCRITURA N.3281 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1.947 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTA REGISTRADA EL 7 DE ENRO DE 1.948...PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE AGUSTIN RODRIGUEZ SEGUN ESCRITURA N.2243 DEL 27 DE ABRIL DE 1.950 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 04-04-50. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MARGARITA RINCON SANCHEZ, SEGUN ESCRITURAN. 4882 DEL 4 DE AGOSTO DE 1.950 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-08-50 .PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE TORRES MONTENEGRO, SEGUN ESCRITURA N.6225 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.950 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11-11-50. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FELISA PATI/O DE ARAQUE, SEGUN ESCRITURA N.3224 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA 3. DE BOGOTA REGISTRADA EL 6 DE MARZO DE 1.953. PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FELISA PATI/I DE ARAQUE SEGUN ESCRITURA N.2809 DEL 28-11-53 DE LA NOTARIA 3. DE BOGOTA REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE

1.954..====.....

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 106 13D 49 CA 103 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 106 8-47 CASA INTERIOR NO. 103

1) CARRERA 106 CON CALLE 10. "CONJUNTO RES. SABANAGRANDE" PROP.H. CASA INTERIOR NO. 103

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1529538

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-09-2001 Radicación: 2001-67590

Doc: ESCRITURA 7033 del 14-09-2001 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO POR \$4.706.000.000=).

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

**DE: 830.053.700-6 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT 800.182.281-5 ACTUANDO UNICAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO HACIENDA**

**MADRID NIT 830.053.700-6 FONTANA IV VIS NIT P.A.**

**NIT# 8001822815X VOCERA FIDEICOMISO**

**PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE**

**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: 2501311296107659408**

**Nro Matrícula: 50C-1529642**

Pagina 3 TURNO: 2025-70731

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 01:55:39 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-10-2001 Radicación: 2001-75783

Doc: ESCRITURA 8089 del 12-10-2001 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE  
SUPERLOTE UNO (1) ETAPA A

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-88419

Doc: ESCRITURA 10143 del 28-11-2001 NOTARI 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL SABANAGARANDE**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-24697

Doc: ESCRITURA 10311 del 01-12-2001 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,020,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE.

**A: JIMENEZ DIAZ JUAN CARLOS**

**CC# 79639866 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-24697

Doc: ESCRITURA 10311 del 01-12-2001 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: JIMENEZ DIAZ JUAN CARLOS

**CC# 79639866 X**

**A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-24700

Doc: ESCRITURA 1658 del 23-02-2002 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 10311 01-12-01 EN EL SENTIDO DE INDICAR EL AREA Y LINDEROS CORRECTOS  
DEL INMUEBLE

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE.**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501311296107659408

Nro Matrícula: 50C-1529642

Pagina 4 TURNO: 2025-70731

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 01:55:39 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

**A: JIMENEZ DIAZ JUAN CARLOS****CC# 79639866 X****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-11-2003 Radicación: 2003-111710

Doc: ESCRITURA 14933 del 05-11-2003 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$285,721,414

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION.

**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: 830.053.700-6 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT 800.182.281-5 ACTUANDO UNICAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO HACIENDA MADRID****NIT 830.053.700-6 FONTANA IV VIS NIT P.A.****NIT# 8001822815 VOCERO FIDEICOMISO****PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-111081

Doc: ESCRITURA 1522 del 29-06-2004 NOTARIA 63 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO AL ARTICULO 21 LITERALES A Y B

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE SUPERLOTE UNO (1) ETAPA A -PROPIEDAD HORIZONTAL-****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-02-2013 Radicación: 2013-18241

Doc: ESCRITURA 2212 del 01-09-2012 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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: JIMENEZ DIAZ JUAN CARLOS****CC# 79639866****A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-02-2013 Radicación: 2013-18241

Doc: ESCRITURA 2212 del 01-09-2012 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: JIMENEZ DIAZ JUAN CARLOS****CC# 79639866**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501311296107659408

Nro Matrícula: 50C-1529642

Pagina 5 TURNO: 2025-70731

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 01:55:39 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

**A: GALAN CUERVO ENRIQUE JESUS****CC# 4137106 X****ANOTACION: Nro 011** Fecha: 28-02-2013 Radicación: 2013-18243

Doc: ESCRITURA 171 del 15-02-2013 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESC. 2212 DE 01-09-2012, NOT 49 DE BTA, EN CUANTO A CITAR EL AREA PRIVADA DEL INMUEBLE.- 41.93 M2

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: GALAN CUERVO ENRIQUE JESUS****CC# 4137106 X****A: JIMENEZ DIAZ JUAN CARLOS****CC# 79639866****ANOTACION: Nro 012** Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-28541

Doc: ESCRITURA 1609 del 28-03-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALAN CUERVO ENRIQUE DE JESUS

**A: GALAN CARO MARIA ESPERANZA****CC# 52186834 X****ANOTACION: Nro 013** Fecha: 25-10-2023 Radicación: 2023-88269

Doc: ESCRITURA 5444 del 09-10-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALAN CARO MARIA ESPERANZA

**CC# 52186834****A: SUAREZ SUAREZ DORY MARIA****CC# 41492774 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501311296107659408

Nro Matrícula: 50C-1529642

Pagina 6 TURNO: 2025-70731

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 01:55:39 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: 2025-70731

FECHA: 31-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



---

# Resumen de pago

## Descripción de compra

Pagoserviciodeavalúocasaenlacarrera106\13

## Estado de la solicitud

Transacción aprobada

## Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

## Fecha de solicitud

10 de febrero de 2025

## CUS

1257382014

## Referencia Nequi

M10551415

## ¿Cuánto?

\$ 302.000,00

## Valor de los impuestos

\$ 0,00

## Número de referencia 1

02

## Número de referencia 2

900441334

## Número de referencia 3

4290

## Factura de comercio

6387600886

Tu plata salió de:




Disponible



ARCHIVO: LRCAJA-1033702551  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1033702551
	Hash documento:	71830727c1
	Fecha creación:	2025-02-13 08:07:56

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES</b> Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 152146	
<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 186.154.32.95   2025-02-13 01:09:00	



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>

