



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1030578151

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIANA CAROLINA MORA RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	1030578151
DIRECCIÓN	CL 61A SUR 100A 47 CA 152
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CANAVERALEJO
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/03/2025
FECHA INFORME	12/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIRALDO PARRA LUIS ABELARDO				
NUM.	4102 Escritura De	NOTARIA	73	FECHA	24/08/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	004634060100101152				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0194BWEP				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZA CON PH: ESCRITURA 3357 del 12-06-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACIÓN LA ALAMEDA DEL RIO 10				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	53000	VRxM2	1201.27
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.434%				

M. INMOB.	N°
50S-40469488	CASA 152

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 61A SUR 100A 47
Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la avenida Guayacanes, vía principal del sector.
El inmueble consta de: Casa de dos pisos distribuida así: Primer piso: Cocina, patio, zona de ropas, baño social, sala y comedor. Segundo piso: Dos habitaciones y baño social.
El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	1	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	Normal	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	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 141,093,730

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141,093,730

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-12 12:10:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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 POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	185	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.6346	AREA	M2	44.15
AREA PRIVADA	M2	44.12	AVALUO	PESOS	\$ 84.260.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.58	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.12
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.58

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 61A SUR 100A 47 CA 152 | CANAVERALEJO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3357, fecha: 12/06/2006, Notaría: 20 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.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

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	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	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	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	81	Año de Construcción	2006
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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 Medianera		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 152	44.12	M2	\$2,857,972.00	89.37%	\$126,093,724.64
Area Privada Libre	CASA 152	5.58	M2	\$2,688,173.00	10.63%	\$15,000,005.34
TOTALES					100%	\$141,093,730
Valor en letras			Ciento cuarenta y un millones noventa y tres mil setecientos treinta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$141,093,730

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: **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 70 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 3 **Total Parqueaderos:** 70 El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Zona con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3357, Fecha escritura: 12/06/2006, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 53000, Total unidades: 185, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa de dos pisos distribuida así: Primer piso: Cocina, patio, zona de ropas, baño social, sala y comedor. Segundo piso: Dos habitaciones y baño social.

Acabados: Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, cocina semi-integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-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	\$175,000,000	0.99	\$173,250,000		\$	1	\$15,000,000	\$2,721,878.22	3195619550
2	MISMO CONJUNTO	3	\$175,000,000	0.99	\$173,250,000		\$	1	\$15,000,000	\$2,721,878.22	3028232492
3	MISMO CONJUNTO	3	\$175,000,000	0.99	\$173,250,000		\$	1	\$15,000,000	\$2,721,878.22	3123407305
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	65.2712	58.14	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,857,972.13
2	19	65.27	58.14	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,857,972.13
3	19	65.27	58.14	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,857,972.13
	19 años									
									PROMEDIO	\$2,857,972.13
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,857,972.13	TOTAL	\$126,093,730.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,857,972.13	TOTAL	\$126,093,730.38
VALOR TOTAL	\$126,093,724.64			

Observaciones:
Se aplica un valor estimado para el área libre de \$15.000.000.

Enlaces:
[3.-https://web.facebook.com/groups/499271334441076/posts/1294267318274803?_rdc=1&_rdt#](https://web.facebook.com/groups/499271334441076/posts/1294267318274803?_rdc=1&_rdt#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 61A SUR 100A 47 CA 152 | CANAVERALEJO | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

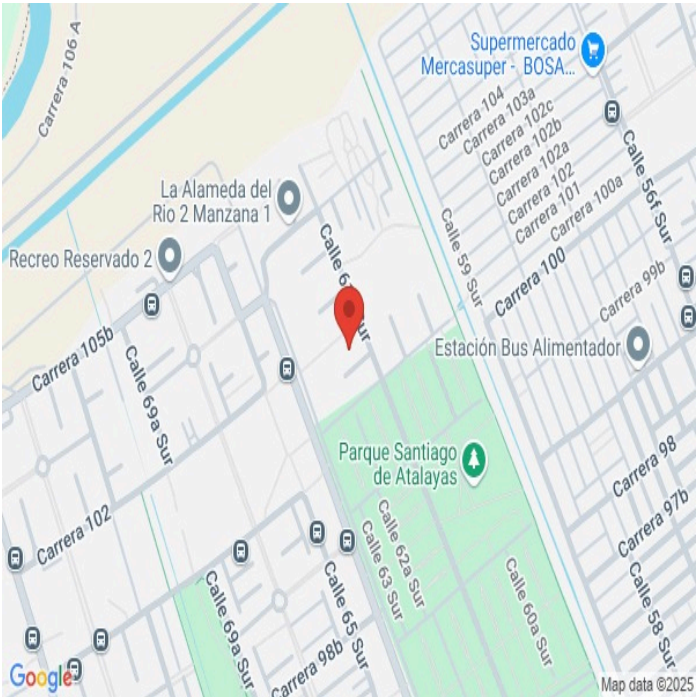
Latitud: 4.6384255

Longitud:-74.1997159

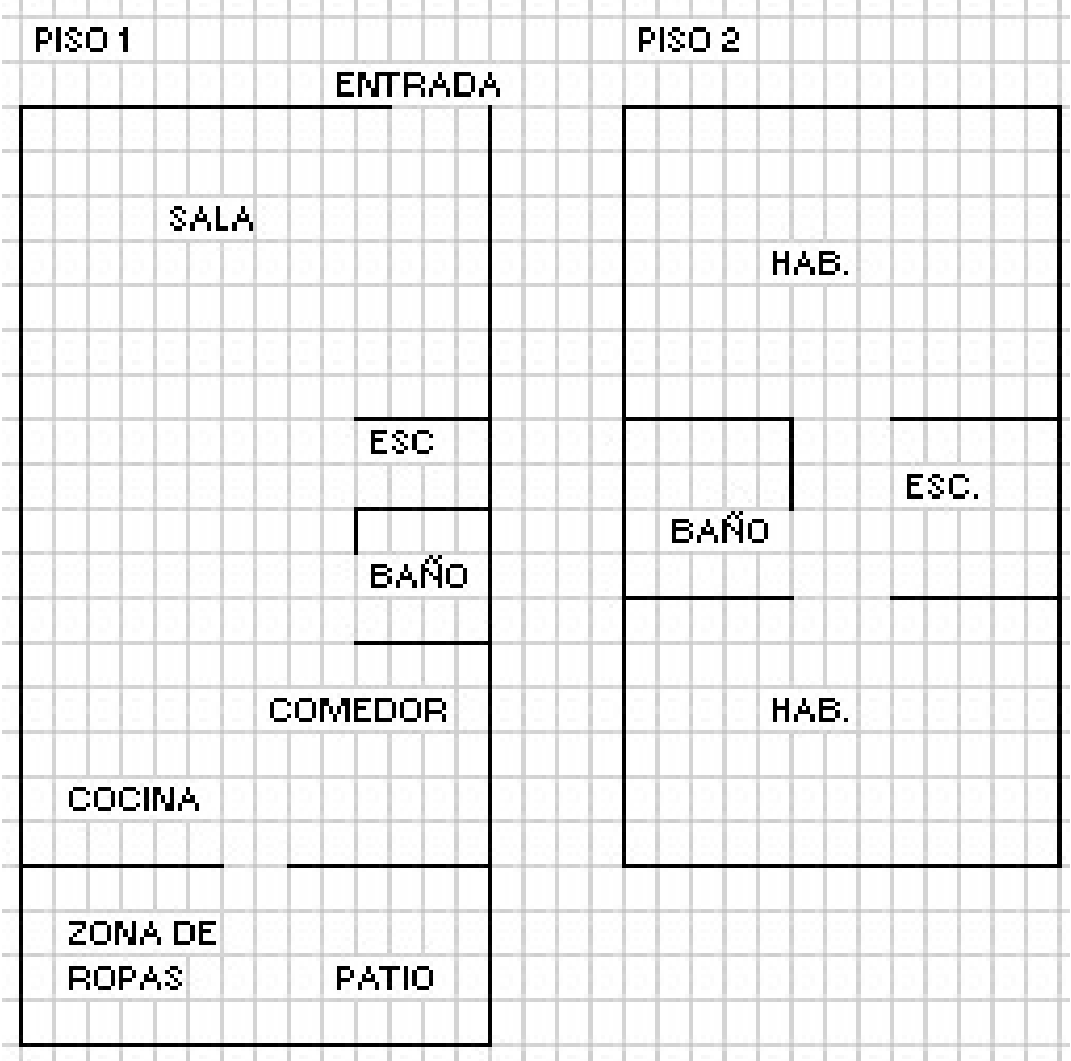
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38´ 18.333´´

Longitud:74° 11´ 58.977´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ




Garajes para motos-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial


Referencia de Recaudo: 21017335436

Formulario No. 2021201041606510103

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0194BWEP	2. Matricula Inmobiliaria 050S40469488	3. Cédula Catastral 004634060100101152	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio CL 61A SUR 100A 47 CA 152			
B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 41.33	7. Área construida en metros 44.15	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 1		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social VICENTE TORRES SAAVEDRA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 80271506	
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago CC 80271506			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)		AA	63,661,000
14. IMPUESTO A CARGO		FU	64,000
15. SANCIONES		VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			1,000
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO		IA	63,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO		HA	63,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR		VP	63,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD	6,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%		DA	0
22. INTERESES DE MORA		IM	0
23. TOTAL A PAGAR		TP	57,000
24. APOORTE VOLUNTARIO		AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO		TA	57,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 19/05/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 235020290741311	
NOMBRES Y APELLIDOS VICENTE TORRES SAAVEDRA		VALOR PAGADO: 57,000	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DE OCCIDENTE	
80271506		TIPO FORMULARIO: Factura	

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25012656700

Factura 401

Numero 2025001041826673918

CODIGO QR



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		2. DIRECCIÓN CL 61A SUR 100A 47 CA 152		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40469488	
1. CHIP AAA0194BWEP					
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE					
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 79227158	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL LUIS ABELARDO GONZALEZ PARRA	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 61A SUR 100A 47 CA 152
10. MUNICIPIO BOGOTÁ D.C.					
11. OTROS					
C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 84.260.000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 1	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00
17. IMPUESTO A CARGO 84.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 4.000		19. IMPUESTO AJUSTADO 80.000	
D. PAGO CON DESCUENTO					
		HASTA 25/04/2025		HASTA 11/07/2025	
20. VALOR A PAGAR	VP	80.000		80.000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	8.000		0	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0		0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	72.000		80.000	
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	8.000		8.000	

Areas o Documentos



Areas o Documentos



Áreas o Documentos



Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 5 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Áreas o Documentos



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-1030578151



PIN de Validación: b8cofacc



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

Régimen
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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3cofface



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1030578151 M.I.: 50S-40469488

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4



PIN de Validación: b3co0face



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1030578151 M.I.: 50840469488

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de persona física (ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

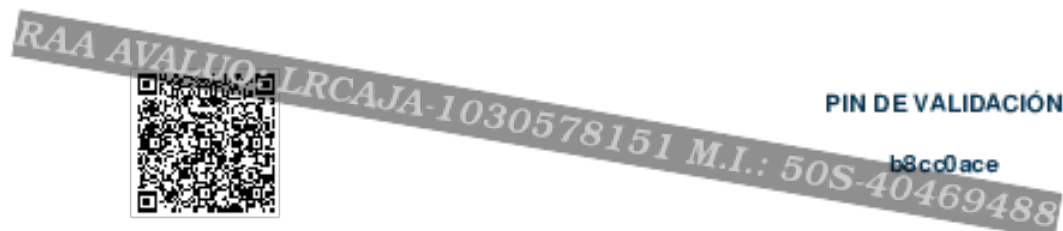


PIN de Validación: b8cc0ace



El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503012081109701958

Nro Matrícula: 50S-40469488

Pagina 1 TURNO: 2025-90668

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 02:33:25 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-08-2006 RADICACIÓN: 2006-65918 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2006

CODIGO CATASTRAL: **AAA0194B**WEP COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3357 de fecha 12-06-2006 en NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. CASA INT 152 AGRUP LA ALAMEDA DEL RIO AGRUP 10 con area de 44.12 MTS2 con coeficiente de 0.434% (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:

CONSTRUCTORA NEMESIS S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES ALBAIDA S.A., POR E. 5037 DEL 30-08-2004 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR LA LICENCIA DE URBANISMO, LA CEDEN A CONSTRUCTORA NEMESIS S.A., DESENGLOBAN TRES SECTORES, ACLARAN Y RATIFICAN COMPRAVENTA E HIPOTECA SOBRE LOS SECTORES I, II Y III; POR E. 6973 DEL 17-11-2004 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40441768. ESTA LOTEOPOR E. 2203 DEL 19-04-2002 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C., Y POR E. 3999 DEL 11-10-2001 NOTARIA 19 DE BOGOTA, ENGLOBO POR E. 1670 DEL 30-03-2000 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, (ESTA E. FUE ACLARADA MOTIVO (NO CONSTA), POR E. 10635 DEL 14-12-2000 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40339659. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A PEDRAZA MURILLO LUIS HERNANDO POR E. 6820 DEL 22-12-94 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON URIBE DE PEDRAZA LEONOR POR E. 3469 DEL 04-07-85 NOTARIA 7 DE BOGOTA, PEDRAZA MURILLO LUIS HERNANDO ADQUIRIO POR COMPRA A RESTREPO SUAREZ JORGE, AURELIO Y GUSTAVO POR E. 4098 DEL 04-09-65 NOTARIA 7 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-569516. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SOCIEDAD GANADERA Y AGRICOLA LTDA. SOGANAGRI LTDA., POR E. 5907 DEL 01-12-95 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRAZA MURILLO LUIS HERNANDO POR E. 3260 DEL 24-06-85 NOTARIA 7 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA., POR E. 3129 DEL 26-07-60 NOTARIA 7 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-365524. UN TERCER PREDIO: POR COMPRA A SOCIEDAD GANADERA Y AGRICOLA LTDA. SOGANAGRI LTDA., POR E. 3435 DEL 25-06-96 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A URIBE DE PEDRAZA LEONOR POR E. 3115 DEL 14-06-85 NOTARIA 7 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA AGRICOLA LTDA., POR E. 3222 DEL 01-08-60 NOTARIA 7 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-365792.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 61A SUR 100A 47 CA 152 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 61 A SUR #100 A 47 CASA INT 152 AGRUP LA ALAMEDA DEL RIO AGRUPACION ALAMEDA DEL RIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40443222

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2004 Radicación: 2004-86941



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503012081109701958

Nro Matrícula: 50S-40469488

Pagina 2 TURNO: 2025-90668

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 02:33:25 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 5037 del 30-08-2004 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA NEMESIS S.A.

NIT# 8000171130 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-08-2006 Radicación: 2006-65918

Doc: ESCRITURA 3357 del 12-06-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: CONSTRUCTORA NEMESIS S.A.

NIT# 8000171130 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-11-2006 Radicación: 2006-101426

Doc: ESCRITURA 5476 del 07-09-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$22,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA // V.I.S. SUBSIDIO OTORGADO POR COLSUBSIDIO, EL CUAL SERA RESTITUTIBLE SI TRANSFIERE EL DOMINIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA O DEJA DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO CINCO (5) A/OS DESDE LA FECHA DE ADJUDICACION, SIN MEDIAR PERMISO ESPECIFICO

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

DE: CONSTRUCTORA NEMESIS S.A.

NIT# 8000171130

A: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

A: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-11-2006 Radicación: 2006-101426

Doc: ESCRITURA 5476 del 07-09-2006 NOTARIA 20 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: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

DE: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPA/ERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-11-2006 Radicación: 2006-101426

Doc: ESCRITURA 5476 del 07-09-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$14,829,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

DE: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503012081109701958

Nro Matrícula: 50S-40469488

Pagina 3 TURNO: 2025-90668

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 02:33:25 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-04-2009 Radicación: 2009-29599

Doc: ESCRITURA 1148 del 30-03-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

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

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: CONSTRUCTORA NEMESIS S.A.

NIT# 8000171130

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-02-2014 Radicación: 2014-12232

Doc: OFICIO 0108 del 24-01-2014 JUZGADO 039 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF. 11001400303920130132500.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S,A

A: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

A: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-04-2014 Radicación: 2014-37281

Doc: OFICIO 1102 del 07-04-2014 JUZGADO 039 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF EJECUTIVO HIPOTECARIO 110014003039201301325-00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

A: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-03-2015 Radicación: 2015-27268

Doc: ESCRITURA 3268 del 24-03-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$14,829,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503012081109701958

Nro Matrícula: 50S-40469488

Pagina 4 TURNO: 2025-90668

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 02:33:25 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: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-04-2015 Radicación: 2015-30572

Doc: ESCRITURA 3788 del 06-04-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

DE: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-62534

Doc: ESCRITURA 3951 del 07-07-2015 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

DE: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

A: PINTO HERNANDEZ FREDDY ALBERTO

CC# 79788074

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-09-2021 Radicación: 2021-52375

Doc: CERTIFICADO 4789 del 17-08-2021 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 11

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

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

DE: PINTO HERNANDEZ FREDDY ALBERTO

CC# 79788074

A: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939 X

A: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-09-2021 Radicación: 2021-54324

Doc: ESCRITURA 4102 del 24-08-2021 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$72,418,702

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SAAVEDRA ARIAS OLGA LUCIA

CC# 39543939

DE: TORRES SAAVEDRA VICENTE

CC# 80271506

A: GIRALDO PARRA LUIS ABELARDO

CC# 79222768 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503012081109701958

Nro Matrícula: 50S-40469488

Pagina 5 TURNO: 2025-90668

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 02:33:25 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 014 Fecha: 08-09-2021 Radicación: 2021-54324

Doc: ESCRITURA 4102 del 24-08-2021 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

NIT# 8600219677

A: GIRALDO PARRA LUIS ABELARDO

CC# 79222768 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-02-2025 Radicación: 2025-8721

Doc: ESCRITURA 129 del 16-01-2025 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

NIT# 8600219677

A: GIRALDO PARRA LUIS ABELARDO

CC# 79222768 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2009-3207	Fecha: 07-03-2009
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2013-30384	Fecha: 12-11-2013
CORREGIDO TIPO DE PREDIO SI VALE. LEY 1579/12 ART.59 OGF.COR32			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación: C2014-5570	Fecha: 20-02-2014
.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-12874	Fecha: 13-12-2006
EN SECCION NATURALEZA JURIDICA ESPECIFICACION CORREGIDA SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-15235	Fecha: 26-05-2014
CORREGIDO NUMERO DE ESCRITURA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OGF.COR32			



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

Certificado generado con el Pin No: 2503012081109701958

Nro Matrícula: 50S-40469488

Pagina 6 TURNO: 2025-90668

Impreso el 1 de Marzo de 2025 a las 02:33:25 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: 2025-90668

FECHA: 01-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



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

18:17

4G



pse.bancofalabella.com.co



Estado de la transacción:

Aprobado

Autorización (CUS):

1320950235

Número de factura:

8682400952

Empresa:

Portal Zona Pagos BBVA

Descripción:

Peritaje

Valor de compra:

\$ 302.000,00

Valor IVA:

\$ 0,00

Número de comprobante:

035881

Fecha de transacción:

viernes, 7 de marzo de 2025

Referencia 1:

02

Referencia 2:

900441334

Referencia 3:

4290






ARCHIVO: LRCAJA-1030578151
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1030578151
	Hash documento:	4116e211a4
	Fecha creación:	2025-03-12 11:16:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 736273	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.29.8.165 2025-03-12 12:10:00	



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>

