



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020737721**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON EDISON PUENTES SAENZ	FECHA VISITA	23/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1020737721	FECHA INFORME	24/04/2025
DIRECCIÓN	CL 2 93D 45 TO 13 AP 304 CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA LT 6	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	Osorio III	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ROBAYO SILVA FERNEY				
NUM.	699 EscrituraDe	#NOTARIA	71	FECHA	05/04/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	AAA0215LCYN				
CHIP	AAA0215LCYN				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA LT 6				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$80.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2848%				

M. INMOB.	N°
50S-40538001	APT 304 TORRE 13

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CL 2 93D 45  
 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras de la Avenida Guayacanes, vía principal del sector.  
 Distribución del inmueble: Cocina, sala, comedor, baño social, zona de ropas y tres habitaciones.  
 Características adicionales: 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	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	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.
Carpintería	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 154,490,132**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,490,132**

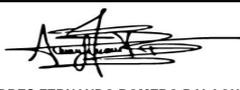
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

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: 2025-04-23 15:48:00

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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	336
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.16	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	41.96	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/l.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.96

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 2 93D 45 TO 13 AP 304 CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA LT 6 | Osorio III | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5258, fecha: 29/10/2009, Notaría: 1 y ciudad: Bogotá D.C..

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
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: 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	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2009

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.  
 La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 304	41.96	M2	\$3,681,843.00	100.00%	\$154,490,132.28
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$154,490,132</b>
Valor en letras			Ciento cincuenta y cuatro millones cuatrocientos noventa mil ciento treinta y dos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$154,490,132**

**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5258, Fecha escritura: 29/10/2009, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$80.000, Total unidades: 336, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

**-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	5	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$3,642,050.04	3225114649
2	MISMO CONJUNTO	4	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,848,903.72	3508527250
3	MISMO CONJUNTO	6	\$157,000,000	0.95	\$149,150,000		\$		\$	\$3,554,575.79	3113678398
<b>Del inmueble</b>		<b>304</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	49.56	49.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,642,050.04
2	15	46.16	41.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,848,903.72
3	15	46.16	41.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,554,575.79
	<b>16 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,681,843.18
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$151,145.14
									<b>COEF. VARIACION</b>	4.11%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,832,988.32	<b>TOTAL</b>	\$160,832,190.04
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,530,698.04	<b>TOTAL</b>	\$148,148,089.91
VALOR TOTAL	\$154,490,132.28			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cj-prados-de-jeanema-2-habitaciones-2-banos-16400-M4607719>

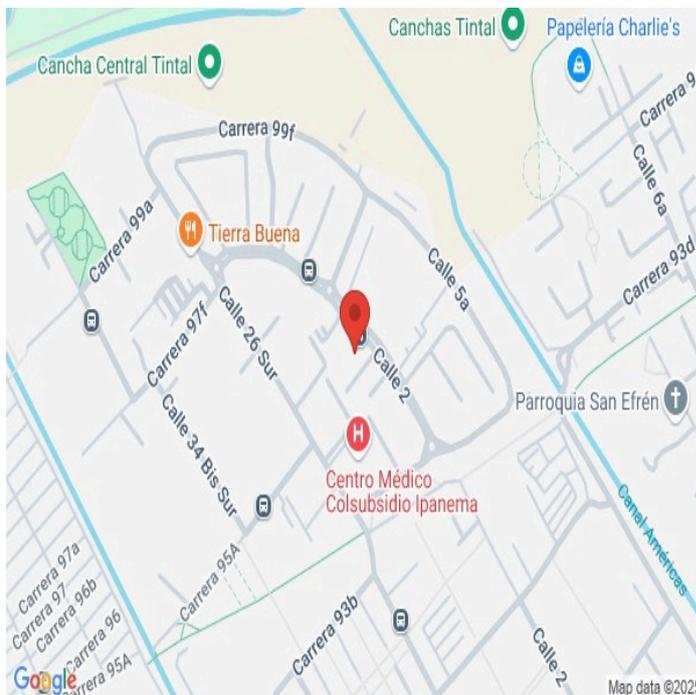
2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cj-prados-de-jeanema-2-habitaciones-1-banoo-17738-M5559481>

3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-bogota-3314895>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 2 93D 45 TO 13 AP 304 CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA LT 6 | Osorio III | Bogotá D.C. | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.6500380

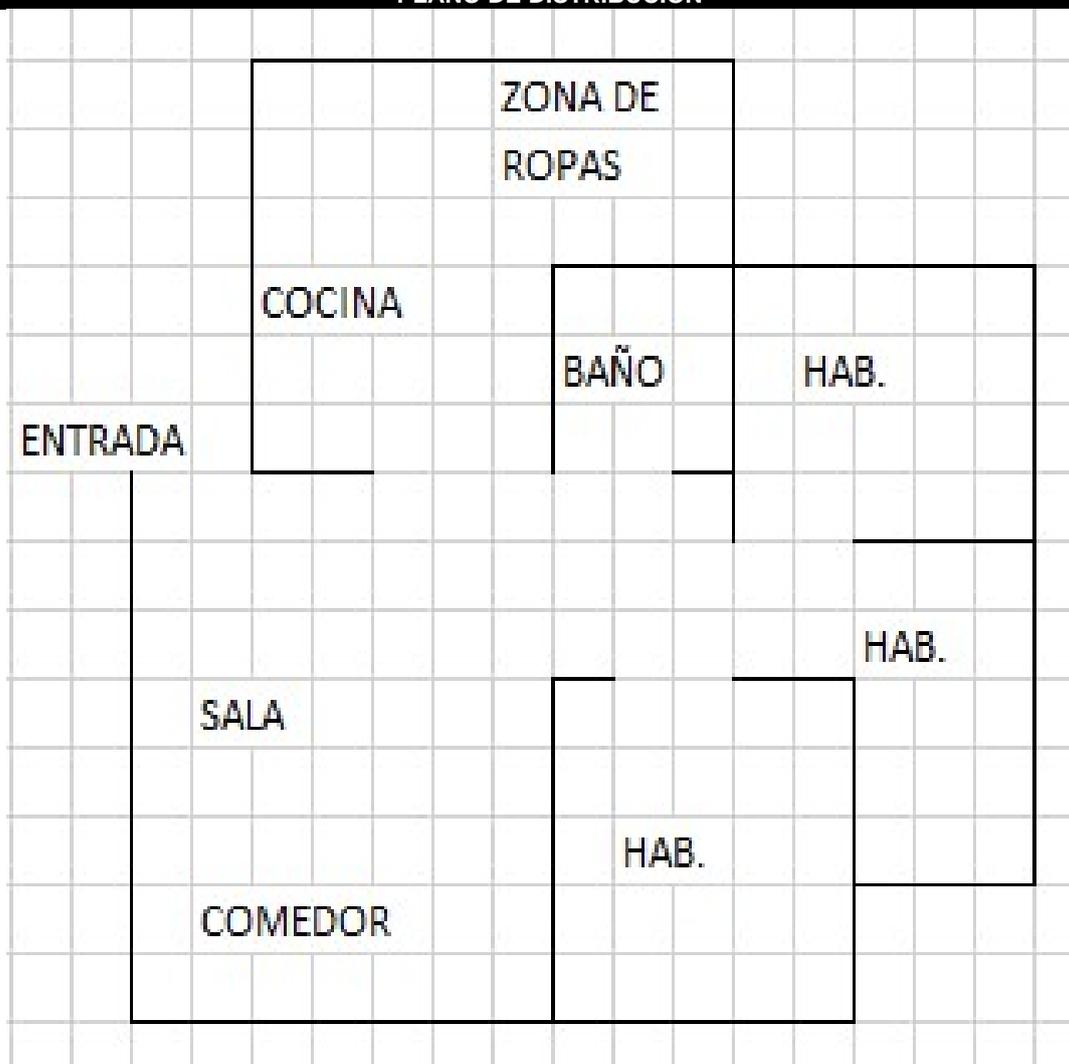
Longitud:-74.1679420

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 0.1368''

Longitud:74° 10' 4.5906''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

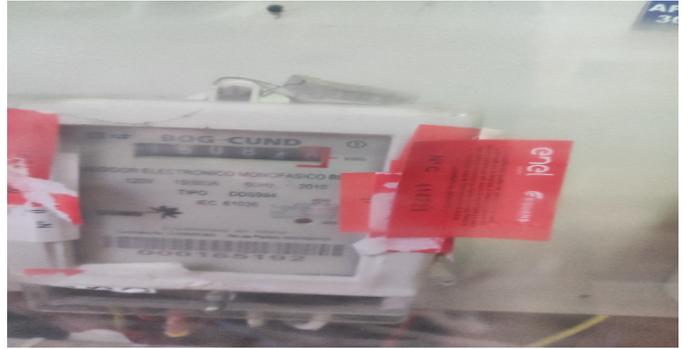


# FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



# FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



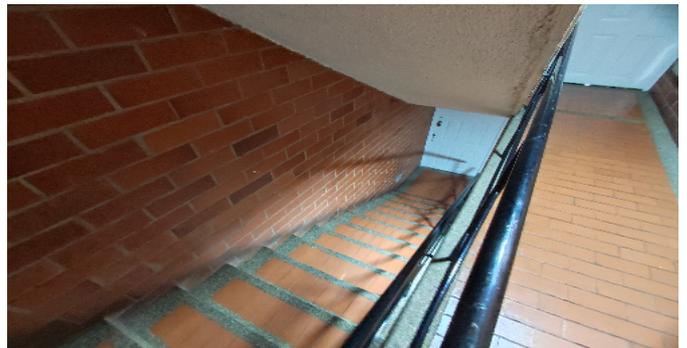
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



# FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## 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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**pa: 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1020737721



PIN de Validación: bb750adf



**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 evaluador 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: bb750adf



<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

#### Categoría 6 Inmuebles Civiles

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obra. 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, teletéricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bb750adf



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-1020737721 M.I.: 50S-40538001**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personal (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: 3 124024102  
 Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Composición Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr2019

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: bb750adf



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

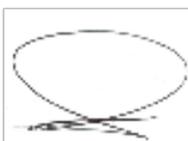


El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 cuatro (04) días del mes de Abril 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: 2503148033110557453

Nro Matrícula: 50S-40538001

Pagina 1 TURNO: 2025-115669

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 07:05:37 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: 18-11-2009 RADICACIÓN: 2009-100929 CON: ESCRITURA DE: 05-11-2009

CODIGO CATASTRAL: AAA0215LCYN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5258 de fecha 29-10-2009 en NOTARIA 1 de BOGOTA D.C. APT 304 TORRE 13 CONJ RESD PRADOS DE IPANEMA LT 6 con area de PRIVADA 41.96 MTS2 AREA CONSTRUIDA 46.16 MTS2 con coeficiente de 0.2848% (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 BOGOTA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DE IPANEMA FIDUCIARIA BOGOTA S.A.) ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TRIADA S.A., CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y AMARILO S.A., POR E. 5013 DEL 30-09-09 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL TINTAL FIDUCIARIA BOGOTA S.A) POR E. 5013 YA CITADA, ESTA REALIZO ESCISION POR E. 1018 DEL 26-02-08 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C., RELOTEO POR E. 6292 DEL 26-10-07 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40496783. ENGLOBO POR E. 6292 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40496777. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSION Y DESARROLLO BARRANCO & CURES S.A. POR E. 4233 DE 29-03-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 40442387 A 406. ESTOS ADQUIRIERON POR APOORTE A LA SOCIEDAD DE ORGANIZACION CLINICA GENERAL DEL NORTE S.A., POR E. 5772 DEL 18-12-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FIDUCENTRAL S.A., POR E. 1045 DEL 29-05-2003 NOTARIA 43 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ROMERO MORENO ARQUIMEDES OCTAVIO POR E. 865 DEL 23-03-95 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA, MODIFICAN CONTRATO DE ESTA ESCRITURA POR CUANTO QUE PRECISAN LOS ACREEDORES BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, POR E. 5600 DEL 26-11-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C.) ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A UMA/A DURAN HERNANDO POR E. 3420 DEL 21-09-94 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 3337 DEL 21-09-94 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40201846. ADQUIRIO POR PERMUTA (2/3 PARTES) DE UMA/A DURAN EDUARDO Y SILVIA POR E. 4986 DEL 03-12-69 NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON UMA/A DURAN HERNANDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE UMA/A DE LA TORRE EDUARDO SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-67 JUZGADO 8 C MCPAL DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-551701.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 2 93D 45 TO 13 AP 304 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 2 #93D-45 APT 304 TORRE 13 CONJ RESD PRADOS DE IPANEMA LT 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40496783



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503148033110557453**

**Nro Matrícula: 50S-40538001**

Pagina 2 TURNO: 2025-115669

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 07:05:37 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 001** Fecha: 05-11-2009 Radicación: 2009-100929

Doc: ESCRITURA 5258 del 29-10-2009 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA INSTALACION SUBESTACION ELECTRICA Y DE TRANSITO PARA ACCEDER A DICHO SECTOR

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DE IPANEMA FIDUBOGOTA S.A. NIT.830.055.897-7

**A: CODENSA S.A. ESP**

**NIT# 8300372480**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-11-2009 Radicación: 2009-100929

Doc: ESCRITURA 5258 del 29-10-2009 NOTARIA 1 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DE IPANEMA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-02-2010 Radicación: 2010-10821

Doc: ESCRITURA 236 del 29-01-2010 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES 5258.29-10-09.CONJ RES PRADOS DE IPANEMA.SUPRIMIR EN EL EDIFIC COMUNAL EL AREA DE LA ETB Y AJUSTAR LOS PLANOS ARQUITECTONICOS AC-01,AC-21.LOS PLANOS DE P.H.# PH-1,PH-2 Y PH-7 ASI COMO EL CUADRO DE AREAS DEL CONJ.LC 09-3-0531.19-11-09

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DE IPANEMA-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-06-2010 Radicación: 2010-54007

Doc: ESCRITURA 1739 del 06-05-2010 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$37,850,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS, SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR CON OBLIGACION DE REINTEGRAR EN CASO DE TRANSFERIR DENTRO DE LOS 5 A/OS SIGUIENTES A LA FECHA DE ADJUDICACION

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DE IPANEMA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

**A: HINCAPIE HENAO YULY ANDREA**

**CC# 52981742 X**

**A: PACHON ROJAS ERWIN GIOVANNI**

**CC# 79761793 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-06-2010 Radicación: 2010-54007



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503148033110557453**

**Nro Matrícula: 50S-40538001**

Pagina 3 TURNO: 2025-115669

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 07:05:37 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 1739 del 06-05-2010 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR APROBADO \$22.900.000.00

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

DE: HINCAPIE HENAO YULY ANDREA

CC# 52981742 X

DE: PACHON ROJAS ERWIN GIOVANNI

CC# 79761793 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-06-2010 Radicación: 2010-54007

Doc: ESCRITURA 1739 del 06-05-2010 NOTARIA 1 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: HINCAPIE HENAO YULY ANDREA

CC# 52981742 X

DE: PACHON ROJAS ERWIN GIOVANNI

CC# 79761793 X

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-78576

Doc: ESCRITURA 12430 del 17-09-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$22,900,000

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: HINCAPIE HENAO YULY ANDREA**

**CC# 52981742 X**

**A: PACHON ROJAS ERWIN GIOVANNI**

**CC# 79761793 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-78577

Doc: ESCRITURA 5360 del 18-09-2015 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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: HINCAPIE HENAO YULY ANDREA

CC# 52981742 X

DE: PACHON ROJAS ERWIN GIOVANNI

CC# 79761793 X

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

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-10-2015 Radicación: 2015-82501

Doc: ESCRITURA 2885 del 05-10-2015 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$53,397,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503148033110557453**

**Nro Matrícula: 50S-40538001**

Pagina 4 TURNO: 2025-115669

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 07:05:37 PM

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

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

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

DE: HINCAPIE HENAO YULY ANDREA

CC# 52981742

DE: PACHON ROJAS ERWIN GIOVANNI

CC# 79761793

**A: TENORIO ORDO/EZ ANGEL GABRIEL**

**CC# 1089508759 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 13-07-2016 Radicación: 2016-46810

Doc: ESCRITURA 1009 del 11-07-2016 NOTARIA SESENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: TENORIO ORDO/EZ ANGEL GABRIEL

CC# 1089508759 X

**A: GARCIA LOPEZ NICOLAS EUGENIO**

**CC# 16136157**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 08-03-2017 Radicación: 2017-14023

Doc: ESCRITURA 368 del 21-02-2017 NOTARIA TERCERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$28,000,000

Se cancela anotación No: 10

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: GARCIA LOPEZ NICOLAS EUGENIO

CC# 16136157

**A: TENORIO ORDO/EZ ANGEL GABRIEL**

**CC# 1089508759**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-17403

Doc: ESCRITURA 225 del 17-03-2017 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$59,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TENORIO ORDO/EZ ANGEL GABRIEL

CC# 1089508759

**A: PINTO GONZALEZ HENRY**

**CC# 93133333 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-17403

Doc: ESCRITURA 225 del 17-03-2017 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: PINTO GONZALEZ HENRY**

**CC# 93133333 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 20-03-2018 Radicación: 2018-17441

Doc: ESCRITURA 250 del 09-03-2018 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503148033110557453**

**Nro Matrícula: 50S-40538001**

Pagina 5 TURNO: 2025-115669

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 07:05:37 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

VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: PINTO GONZALEZ HENRY**

**CC# 93133333 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-22219

Doc: ESCRITURA 699 del 05-04-2018 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,704,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PINTO GONZALEZ HENRY

CC# 93133333

**A: ROBAYO SILVA FERNEY**

**CC# 80168156 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-22219

Doc: ESCRITURA 699 del 05-04-2018 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$ 64.000.000

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

DE: ROBAYO SILVA FERNEY

CC# 80168156 X

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 04-08-2021 Radicación: 2021-44976

Doc: CERTIFICADO 3905 del 13-07-2021 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$64,000,000

Se cancela anotación No: 16

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 CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

**A: ROBAYO SILVA FERNEY**

**CC# 80168156 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-12006 Fecha: 10-08-2010

COMPLEMENTACION CORREGIDA VALE. ART. 35 DCTO 1250/70. GUA/CORREC36.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-35809 Fecha: 14-12-2010

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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-14026 Fecha: 06-09-2010

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE ENTIDAD Y NIT CORREGIDOS SI VALEN SEG.E. 1739.06.05.2010 NOT. 1

ART.35DL1250/70OGF.COR8,,...06.09.10.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503148033110557453**

**Nro Matrícula: 50S-40538001**

Pagina 6 TURNO: 2025-115669

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 07:05:37 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: 2025-115669**

**FECHA: 14-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GLADYS URIBE ALDANA**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**



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



Comprobante de pago

# Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

22 de abril de 2025 a  
las 12:46 p. m.

Referencia

M6074141

VIGILADO  
Superintendencia Financiera  
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1020737721  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1020737721
	<b>Hash documento:</b>	ce30263b2d
	<b>Fecha creación:</b>	2025-04-23 19:44:30

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 409788	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.69.222.90   2025-04-23 15:48:00	



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>

