



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-98411873

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NICOLAS BERNARDO NARVAEZ CERON		
NIT / C.C CLIENTE	98411873		
DIRECCIÓN	CL 83A 114 99 IN 86 AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA URB. EL CORTIJO		
SECTOR	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	El Cortijo		
CIUDAD	Bogotá D.C.		
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		
PROPOSITO	Hipotecario		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/05/2025
FECHA INFORME	09/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUNA BERMUDEZ DIANA PATRICIA   LUNA BERMUDEZ MARIA PAULA			
NUM. ESCRITURA	6212 Escritura	NOTARIA	48	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		11/12/2015	
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA	84 114 2 117			
CEDULA CATASTRAL				
CHIP	AAA0068FEKC			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 5147 del 04-10-1990 NOTARIA 21 de BOGOTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA URB. EL CORTIJO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.45%			

M. INMOB.	N°
50C-1249412	INTERIOR N. 86
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	97

## OBSERVACIONES GENERALES

**Distribución del inmueble:** Piso 1: Parqueadero, sala, baño social, cocina, comedor, estar, patio y zona de ropa. Piso 2: Baño social y 2 habitaciones. Piso 3: Habitación.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	2	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 395,437,489

VALOR ASEGURABLE \$ COP 395,437,489

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

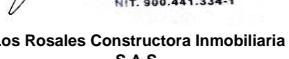
## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-07 19:27:00



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](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	228
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 2021. NOTA ÁREAS: INTERIOR N. 86. SU ÁREA PRIVADA TOTAL ES DE 92.59 M2, DE LOS CUALES 73.01 M2 SON CONSTRUIDOS Y 19.58 M2 SON LIBRES. ZONA CONSTRUIDA: SU ÁREA PRIVADA TOTAL ES DE 73.01 M2 Y SE DESARROLLA EN TRES NIVELES ASI: NIVEL UNO O PRIMER PISO SU ÁREA PRIVADA ES DE 28.36 M2, NIVEL DOS Y SEGUNDO PISO. SU ÁREA PRIVADA ES DE 28.05 M2, NIVEL TRES O TERCER PISO: SU ÁREA DE: 16.60 M2 ZONA LIBRE: SU ÁREA PRIVADA ES DE 19.58 M2.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA TOTAL	M2		92.59	AVALUO CATASTRAL 2025		PESOS	S/I.
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2		73.01				
AREA PRIVADA LIBRE	M2		19.58				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		100	AREA PRIVADA VALORADA	M2		73.01
				AREA PRIVADA LIBRE	M2		19.58

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 83A 114 99 IN 86 AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA URB. EL CORTIJO | El Cortijo | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5147, fecha: 04/10/1990, Notaría: 21 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

## 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.

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)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA INTERIOR N. 86.	73.01	M2	\$5,201,664.00	96.04%	\$379,773,488.64
Area Privada Libre		19.58	M2	\$800,000.00	3.96%	\$15,664,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$395,437,489</b>
Valor en letras	Trescientos noventa y cinco millones cuatrocientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y nueve Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$395,437,489**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

18

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 011: CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** De acuerdo a la ESCRITURA 7747 del 19-11-1991 NOTARIA 21 de BOGOTÁ, EL GARAJE ES COMÚN DE USO EXCLUSIVO, se le asigna el número 97. Escritura: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20250512100596002569.pdf>

**Entorno:** Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales de la ciudad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5147, Fecha escritura: 04/10/1990, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$250.000, Total unidades: 228, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: Piso 1: Parqueadero, sala, baño social, cocina, comedor, estar, patio y zona de ropa. Piso 2: Baño social y 2 habitaciones. Piso 3: Habitación. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

## 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 valuaria 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	CL 83A 114 99	3	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000		\$	1	\$15,664,000	\$5,640,816.33	3229054224
2	CL 83A 114 99	3	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000		\$	1	\$15,664,000	\$5,120,339.68	3102499995
3	CL 83A 114 99	3	\$385,000,000	0.95	\$365,750,000		\$	1	\$15,664,000	\$4,795,041.78	3168773333
4	CL 83A 114 99	3	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000		\$	1	\$15,664,000	\$5,250,458.84	3006557766
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	34	92.59	73.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,640,816.33
2	34	92.59	73.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,120,339.68
3	34	92.59	73.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,795,041.78
4	34	92.59	73.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,250,458.84
<b>35 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,201,664.16</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$349,852.82</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.73%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,551,516.97	<b>TOTAL</b>	\$405,316,254.29
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,851,811.34	<b>TOTAL</b>	\$354,230,745.99
VALOR TOTAL	\$379,773,488.64			

## Observaciones:

Se homologa el área privada libre en las columnas de depósito y otros, para la consecución del valor de m2 privado.

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-cjr-quintas-de-santa-barbara-eta-i-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2024-M5728441>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-cjr-quintas-de-santa-barbara-eta-i-4-habitaciones-2-banos-1-garajes/16416-M5433979>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-cr-quintas-de-santa-barbara-eta-i-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/10323-M5616426>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-cjr-quintas-de-santa-barbara-eta-i-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/19694-M5672965>

**DIRECCIÓN:**

CL 83A 114 99 IN 86 AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA URB. EL CORTIJO | El Cortijo | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

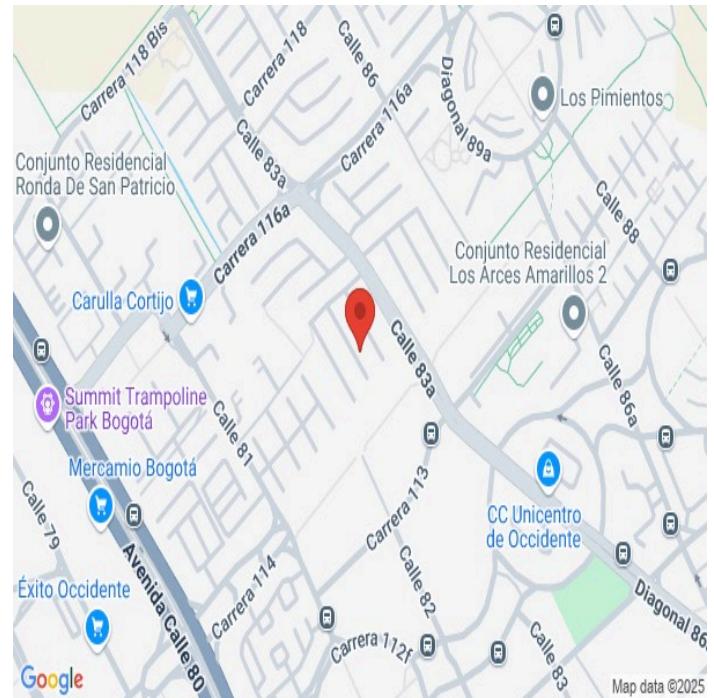
**Latitud:** 4.7251289

**Longitud:** -74.1179229

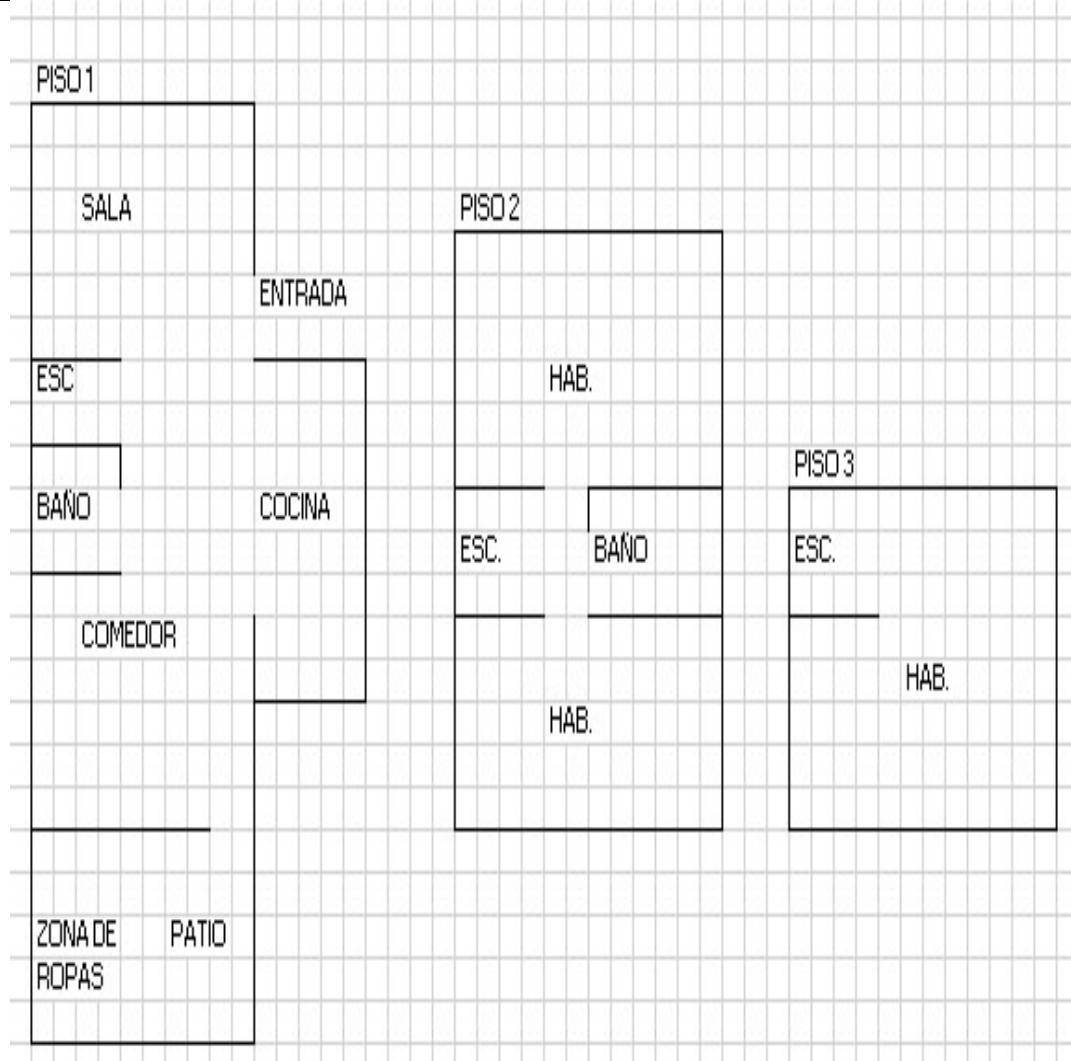
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 43' 30.4638''

**Longitud:** 74° 7' 4.5228''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas

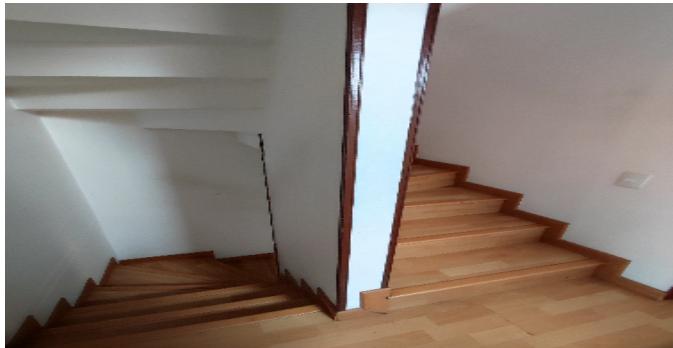


Escalera del inmueble



## FOTOS: General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Guardarropa 2



## FOTOS: General

Closet 3



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Garaje



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS: General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

M2), se ha descontado ocho metros cuadrados con setenta y tres decímetros cuadrados (8.73 M2) que corresponde a los muros estructurales de fachada, medianeros y divisorios, los cuales aunque se encuentran en el interior de la casa no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad del 0.45%, de conformidad con el Reglamento de Administración y el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 050-1249412.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** De conformidad con lo prescrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Art. 12), al inmueble objeto de esta Escritura Pública de compraventa se le asigna el uso exclusivo del parqueadero común demarcado internamente como Garaje 97.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** No obstante la mención del área del inmueble anteriormente descrito y de la longitud de sus linderos, la venta de el se hace como de cuerpo cierto, sin embargo que cualquier eventual diferencia que pueda

### Areas o Documentos

publicos de Bogotá y la cédula catastral en mayor extensión 84-114-1. La unidad privada objeto de este contrato de compraventa, es la siguiente casa de habitación determinada con el: **INTERIOR NÚMERO OCHENTA Y SEIS (86):** Tiene su acceso antes por la calle ochenta y seis (86) número ciento catorce- noventa y nueve (114-99), hoy en la calle ochenta y tres A (83 A) numero ciento catorce noventa y nueve (114-99). Su área privada total es de noventa y dos metros cuadrados con cincuenta y nueve decímetros cuadrados (92.59 M2), de los cuales setenta y tres metros cuadrados con un decímetro cuadrado (73.01 M2) son construidos y diecinueve metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (19.58 M2) son libres. **ZONA CONSTRUIDA:** Su área privada total es de setenta y tres cuadrados con un decímetro cuadrado (73.01 M2), se desarrolla en tres niveles así: **NIVEL UNO O PRIMER PISO:** Su área es de veintiocho metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (28.36 M2) y sus linderos, muros estructurales comunes de por medio son: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de tres metros con ochocientos ochenta y siete milímetros (3.887 M), con el interior ochenta y cinco (85). Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 M) parte con el interior ochenta y cinco (85) y parte con zona libre privada de este mismo interior. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de siete metros con setecientos ochenta y dos milímetros (7.782 M2).

## Areas o Documentos

1

6 2

Aa026499822

línea quebrada y en distancias sucesivas de tres metros con doscientos treinta y cinco milímetros (3.235 M), tres metros con ochocientos noventa y cinco milímetros (3.895 M), un metro con treinta y cinco milímetros (1.035 M) con zona libre común de la Agrupación. **LINDEROS VERTICALES: NADIR.** Con subsuelo común. **CENIT:** Con el nivel dos (2) o segundo piso. **DEPENDENCIAS:** hall, salón, comedor, escalera, cocina. —————

**NIVEL DOS O SEGUNDO PISO.** Su área privada es de veintiocho metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (28.05 M<sup>2</sup>) y sus linderos, muros estructurales comunes de por medio son: Partiendo del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea quebrada y en distancias sucesivas de tres metros con doscientos treinta y cinco milímetros (2.235 M), tres metros con ochocientos noventa y cinco milímetros (3.895 M), un metro con treinta y cinco milímetros (1.035 M) con vacío sobre zona libre común de la Agrupación. Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea recta en distancia de tres metros con ochocientos ochenta y siete milímetros (3.887 M) con el Interior ochenta y cinco (85). Del punto siete al punto ocho (8) en línea recta en distancia de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 M) parte con el interior ochenta y cinco (85) y parte con vacío sobre zona libre privada de

## Areas o Documentos

o primer piso. **CENIT**. Parte con cubierta común y parte con el nivel tres o tercer piso.

**DEPENDENCIAS:** Hall, dos alcobas, baño, escalera.

**NIVEL TRES O TERCER PISO.** Su área privada es de dieciséis metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (16.60 M<sup>2</sup>) y sus linderos, muros estructurales de por medio son: partiendo del punto nueve (9) al punto diez (10) en línea recta en distancia de tres metros con ochocientos ochenta y siete milímetros (3.887 M) con el Interior ochenta y cinco (85). Del punto diez (10) al punto once (11) en línea recta en distancia de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 M) parte con cubierta común y parte con vacío sobre zona libre privada de este mismo interior. Del punto once (11) al punto doce (12) en línea recta en distancia de tres metros con ochocientos ochenta y siete milímetros (3.887 M) con el interior ochenta y siete

**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**

(87). Del punto doce (12) al punto nueve (9) y cierra en línea recta en distancia de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 M) parte con cubierta común y parte con vacío sobre zona libre común de la Agrupación. **LINDEROS VERTICALES: NADIR:** Con el nivel dos o segundo piso **CENIT:** con cubierta

## 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 valuador 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-98411873**



PIN de Validación: ad380a2c



<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 evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**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



PIN de Validación: ad380a2c



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



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c

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

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma 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.

~~La(s) Autoridad(es) de contacto del Avaluador son:~~

~~Ciudad: BOGOTÁ, D.C. - D.N. MARCA~~

~~Dirección: CARRERA 89A # 77-12 P.O. 98411873 M.I.: 50C-1249412~~

~~Teléfono: 3124024102~~

~~Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com~~

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorregulador 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.

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al dia 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).



#### PIN DE VALIDACIÓN

ad380a2c



PIN de Validación: ad380a2c



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 cinco (05) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRHIPO-98411873 M.I.: 50C-1249412*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504295060113329872**

**Nro Matrícula: 50C-1249412**

Página 1 TURNO: 2025-330793

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 10:58:15 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-10-1990 RADICACIÓN: 1990-61896 CON: SIN INFORMACION DE: 10-10-1990

CODIGO CATASTRAL: AAA0068FEKCCOD CATASTRAL ANT: 841141

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

INTERIOR N. 86. SU AREA PRIVADA TOTAL ES DE 92.59M2, DE LOS CUALES 73.01 M2 SON CONSTRUIDOS Y 19.58 M2 SON LIBRES. ZONA CONSTRUIDA: SU AREA PRIVADA TOTAL ES DE 73.01 M2 Y SE DESARROLLA EN TRES NIVELES ASI: NIVEL UNO O PRIMER PISO SU AREA PRIVADA ES DE 28.36M2 , NIVEL DOS Y SEGUNDO PISO. SU AREA PRIVADA ES DE 28.05M2, NIVEL TRES O TERCER PISO: SU AREA DE:16.60M2ZONA LIBRE: SU AREA PRIVADA ES DE 19.58 M2. COEFICIENTE: 0.45%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N.5147 DEL 04-10-1.990 NOTARIA 21 DE BOGOTÁ, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6DE JULIO DE 1.984.- NOTA: DEL AREA TOTAL CONSTRUIDA QUE ES DE 81.74M2, SE HA DESCONTADO 8.73 M2QUE CORRESPONDE A LOS MUROS ESTRUCTURALES DE FACHADA , MEDIANEROS Y DIVISORIOS, LOS CUALES AUNQUE SE ENCUENTRAN EN EL INTERIOR DE LA CASA NO SE PUEDEN MODIFICAR NI DEMOLER DADO SU CARACTER ESTRUCTURAL.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. ADQUIRIO POR COMPRA DE URBANIZADORA EL CORTIJO S.A. SEGUN ESCRITURA 542 DE 28-02-90 NOTARIA 11 DE BOGOTÁ, INSCRITA EN EL FOLIO 050-1236255 QUE LA SOCIEDAD COMERCIAL URBANIZADORA EL CORTIJO S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD AGROURBANAS EL CORTIJO S.A. POR LA ESCRITURA 1206 DEL 28-03-DE 1.983 DE LA NOTARIA LA. DE BOGOTÁ Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 1287 DEL 28 DE MARZO DE 1.983 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTÁ; ESTA SOCIEDAD HUBO COMO URBANIZAR LTDA. ASI: PARTE POR COMPRA A LEONOR PARDO DE RUBIANO, MARIA ELENA PARDO DE RUEDA Y LEONIDAS PARDO U. POR LA ESCRITURA N.386 DEL 05 DE MARZO DE 1.974 DE LA NOTARIA 11 DE BOGOTÁ, CON REGISTRO AL FOLIO 050-0648776; ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ROSA LOZANO DE PARDO, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 5. C.C. DE BOGOTÁ DEL 03-11-1.959 CONREGISTRO AL LIBRO 1. N.15157A DE 1.959; PARTE POR COMPRA A NOHORA SENIOR DE CORREA POR ESCRITURA 6110 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.981 DE LA NOTARIA 6. DE BOGOTÁ, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-0296091,050-0640463,050-0640464,Y 050-0640465, ESTA HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON CORREA MATALLANA QUIEN A SU VEZ HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A LEONOR PARDO DE RUBIANO YOTROS POR LA ESCRITURA N.1267 DEL 30 DE MARZO DE 1.970 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTÁ Y ESTOS ADQUIRIERON COMO YA SE EXPRESO.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 83A 114 99 IN 86 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 86 114-99 INTERIOR 86 SUPERMANZANA H AGRUPACION DE VIVIENDA "QUINTAS DE SANTA BARBARA URB. EL CORTIJO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1236255



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504295060113329872**

**Nro Matrícula: 50C-1249412**

Página 2 TURNO: 2025-330793

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 10:58:15 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-12-1981 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6110 del 23-11-1981 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 325 SERVIDUMBRE PASIVA DE AGUAS LLUVIAS Y NEGRAS

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

A: AGROURBANAS EL CORTIJO S.A. ANTES URBANIZAR LTDA. X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-10-1990 Radicación: 61896

Doc: ESCRITURA 5147 del 04-10-1990 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-11-1990 Radicación: 69883

Doc: ESCRITURA 5447 del 23-10-1990 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO AL USO EXCLUSIVO DE LAS ZONAS LIBRES ACCESO POR LA CALLE 86 Y AL ARTICULO 9. DETERMINACION

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

A: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-01-1991 Radicación: 1991-4287

Doc: ESCRITURA 6380 del 10-12-1990 NOTARIA 21. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA " UPAC COLPATRIA ". X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-12-1991 Radicación: 82874

Doc: ESCRITURA 7747 del 19-11-1991 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,880,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. HOY CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

A: BERMUDEZ CHARRY CLARA INES

CC# 51557995 X

A: LUNA RODRIGUEZ JAIME

CC# 14226143 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-12-1991 Radicación: 82874



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504295060113329872**

**Nro Matrícula: 50C-1249412**

Página 3 TURNO: 2025-330793

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 10:58:15 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 7747 del 19-11-1991 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,316,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BERMUDEZ CHARRY CLARA INES

CC# 51557995 X

DE: LUNA RODRIGUEZ JAIME

CC# 14226143 X

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-07-1994 Radicación: 1994-53596

Doc: ESCRITURA 4293 del 03-06-1994 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$543,808,565

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ESTE Y OTROS 1080833 A

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

**A: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-01-2003 Radicación: 2003-4427

Doc: ESCRITURA 16463 del 31-12-2002 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
ADECUANDOLO Y SOMETIENDOLO A LA LEY 675 DE 03-08-2001.

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

**A: AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA PRIMERA ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-01-2008 Radicación: 2008-3637

Doc: ESCRITURA 4610 del 18-12-2007 NOTARIA 21 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 LA HIPOTECA

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

**A: BERMUDEZ CHARRY CLARA INES**

CC# 51557995 X

**A: LUNA RODRIGUEZ JAIME**

CC# 14226143 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-02-2016 Radicación: 2016-12329

Doc: ESCRITURA 6212 del 11-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$136,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504295060113329872**

**Nro Matrícula: 50C-1249412**

Página 4 TURNO: 2025-330793

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 10:58:15 AM

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

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

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

DE: BERMUDEZ CHARRY CLARA INES CC# 51557995

DE: LUNA RODRIGUEZ JAIME CC# 14226143

A: LUNA BERMUDEZ DIANA PATRICIA CC# 52963279 X

A: LUNA BERMUDEZ MARIA PAULA CC# 1018488216 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-02-2016 Radicación: 2016-12329**

Doc: ESCRITURA 6212 del 11-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: LUNA BERMUDEZ DIANA PATRICIA CC# 52963279

DE: LUNA BERMUDEZ MARIA PAULA CC# 1018488216

A: BERMUDEZ CHARRY CLARA INES CC# 51557995

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504295060113329872**

**Nro Matrícula: 50C-1249412**

Página 5 TURNO: 2025-330793

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 10:58:15 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-330793      FECHA: 29-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



**¡Hola, nicolas narvaez!**

Estado de la Transacción:

Aprobada

**Los siguientes son los datos de tu transacción:**

**Valor:** \$ 302.000

**Empresa:** Portal Zona Pagos BBVA

**Descripción:** Avalúoparacreditohipotecario

**Fecha de la transacción:** 05/05/2025

**CUS:** 1459501025

Gracias por utilizar nuestro servicio.



**Ten encuentra estos tips de seguridad:**

- Usa dispositivos personales o de confianza para realizar tus pagos.
- No abras enlaces sospechosos.
- Cambia tus contraseñas con regularidad.
- Digita manualmente la URL del portal de tu entidad financiera.
- Recuerda que PSE nunca te contactará para solicitarte información personal.

**Para mayor información comunícate con nosotros:**



En Bogotá: +57 (601) 3808890 Opción 5

Contáctanos: <https://www.pse.com.co/persona-centro-de-ayuda>

VERMADO  
ACH COLOMBIA S.A.



Un servicio de



ACH Colombia Oficial

ACHColombiaOficial

@ACHColombia\_

ACH Colombia Oficial

**"AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:**

La información contenida en este email está destinada para el uso del individuo o entidad a la cual está direccionado y contiene información que es de carácter Confidencial o Privada. Si usted no es el destinatario autorizado, cualquier retención, distribución, utilización, divulgación o copia del presente mensaje está terminantemente prohibida y puede ser sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor notificar al remitente o a la dirección <https://www.pse.com.co/web/guest/persona-centro-de-ayuda> en el botón habla con nosotros, y elimine el mensaje y cualquier copia del mismo de forma inmediata. Este mensaje ha sido revisado con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo, es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. El presente mensaje no es una declaración oficial de ACH COLOMBIA S.A ni de ninguno de sus miembros de los cuerpos directivos de la compañía. Gracias."



ARCHIVO: LRHIPO-98411873

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>	LRHIPO-98411873
	<b>Hash documento:</b>	a98f7c1119
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-09 12:46:54

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 282990	
<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 190.24.30.65   2025-05-07 19:27:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

