



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1013619897

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES FELIPE PERAFAN SUAREZ
NIT / C.C CLIENTE	1013619897
DIRECCIÓN	CL 31 SUR 23A 82 IN 10 AP 501
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Quiroga I
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/07/2025
FECHA INFORME	16/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AVILA RUIZ CARLOS OBDULIO - TAFUR GAITAN TARCILA				
NUM. ESCRITURA	1745 Escritura De	NOTARIA	81	FECHA	25/09/2024
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	002202880100405005				
CHIP	AAA0012YZTO				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1588 del 12-04-1995 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	225000	VRxM2	4193.07
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.57%				

M. INMOB.	N°
50S-40215096	IN 10 AP 501
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	G 00122

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica sobre la carrera 24, vía de acceso principal al sector.
Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, 3 habitaciones, baño social y baño privado.
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	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 253,349,519

VALOR ASEGURABLE \$ COP 253,349,519

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: 2025-07-13 14:06:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	180
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:
POT Decreto 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.66

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 31 SUR 23A 82 IN 10 AP 501 | Quiroga I | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1588, fecha: 12/04/1995, Notaría: 42 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 501	53.66	M2	\$4,721,385.00	100.00%	\$253,349,519.10
TOTALES					100%	\$253,349,519
Valor en letras			Doscientos cincuenta y tres millones trescientos cuarenta y nueve mil quinientos diecinueve Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$253,349,519	
OFERTA Y DEMANDA						

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

SALVEDADES

Garaje: De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el uso exclusivo del garaje G 00122.

Entorno: En términos ambientales, el área presenta una arborización moderada, zonas verdes en espacio público cercanas y una percepción general de seguridad y habitabilidad favorable, según observación en sitio y percepción ciudadana.

Propiedad horizontal: Escritura: 1588, Fecha escritura: 12/04/1995, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$225.000, Total unidades: 180, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, 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. 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 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	CL 31 SUR 23A 82	3	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$4,248,975.03	3044910869
2	B. QUIROGA I	5	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$		\$	\$4,648,936.17	6014431770
3	B. QUIROGA I	5	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$		\$	\$4,841,346.15	3172335599
Del inmueble		501		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27	57.70	53.66	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$4,673,872.53
2	27	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,648,936.17
3	27	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,841,346.15
30 años										
									PROMEDIO	\$4,721,384.95
									DESV. STANDAR	\$104,634.95
									COEF. VARIACION	2.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,826,019.90	TOTAL	\$258,964,227.80
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,616,750.00	TOTAL	\$247,734,805.03
VALOR TOTAL	\$253,349,519.10			

Observaciones:

La oferta 1 está en el mismo conjunto, pero los acabados sobre todo en pisos son mejores en el inmueble objeto de avalúo, por ello se le da afectación positiva.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-quiroga-bogota/10048704>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-claya-bogota/191879851>

3.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-quiroga-bogota-32927477gad_source=1&qad_campaignid=22691134708&gclid=Cj0KCQjwss3DBhC3ARsALdgYxQomNN3s62gQzThCT3AlmkTYww_sJHDOySoBcVeGHoXtdDUL256vsaAgnwEALw_wcB

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

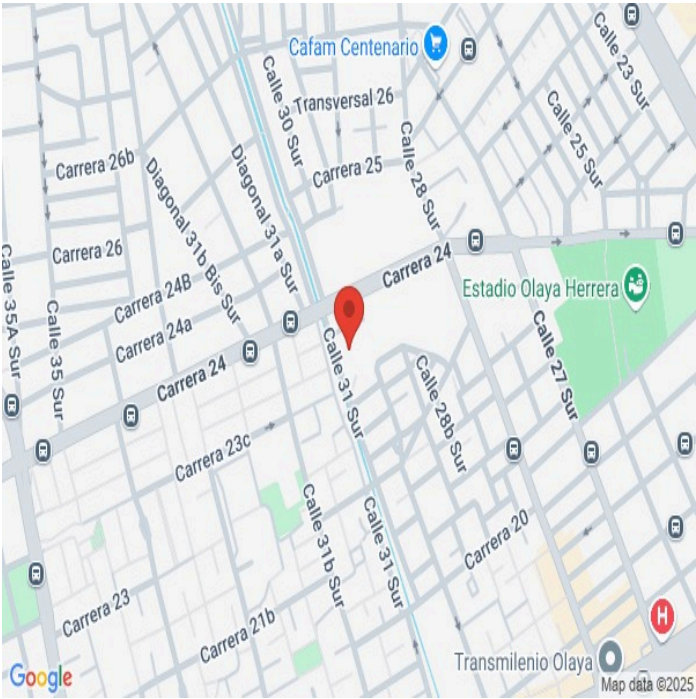
CL 31 SUR 23A 82 IN 10 AP 501 | Quiroga I | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

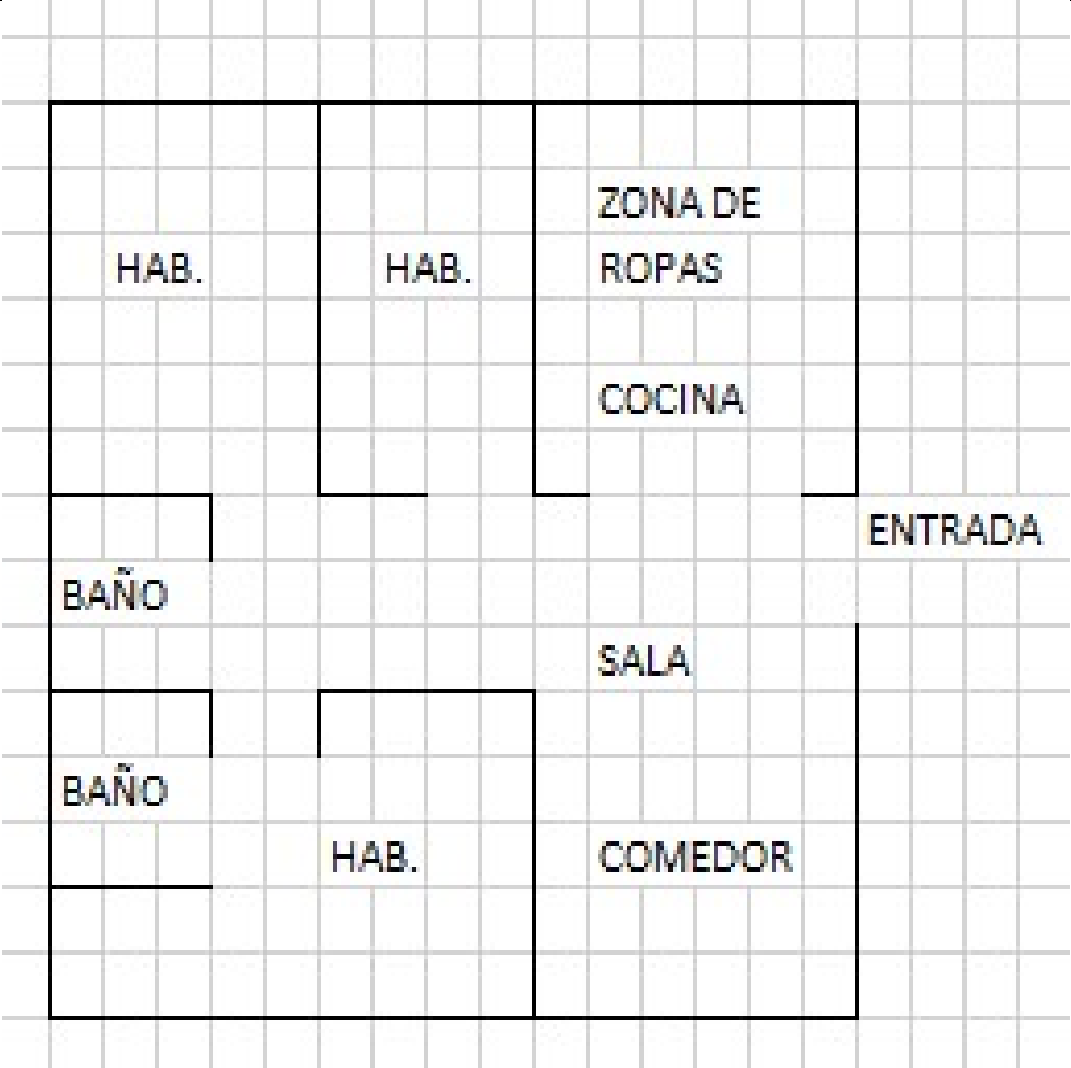
Latitud: 4.582997308374471
Longitud: -74.1126998413486

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34′ 58.7886″
Longitud: 74° 6′ 45.72″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



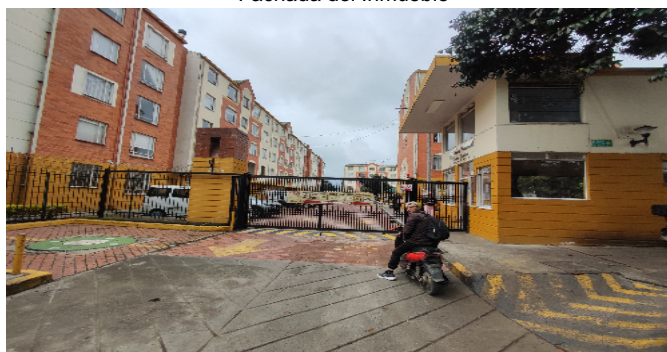
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



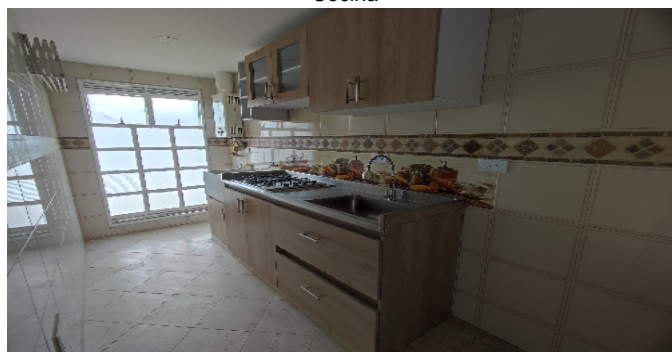
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS: General

Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Garaje

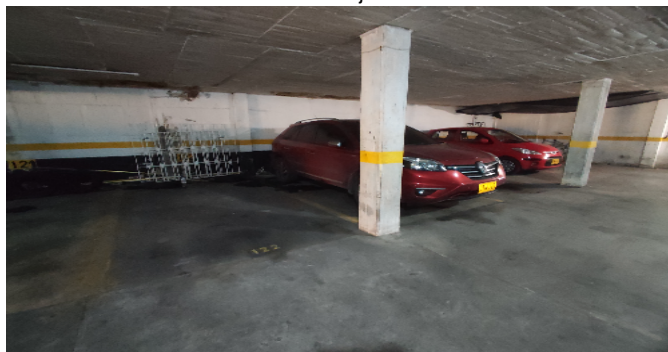


FOTOS: General

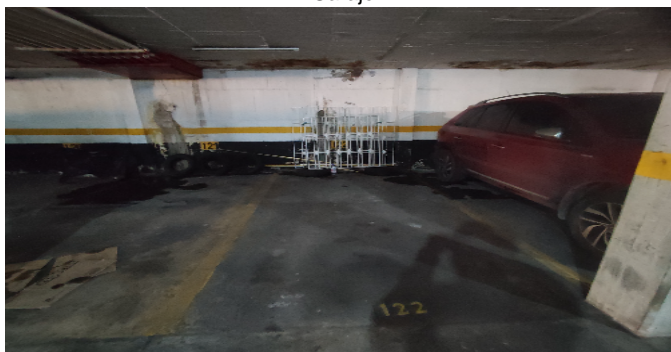
Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS: General

Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

3. -----
 Áreas: Tiene un Área Construida de Cincuenta y siete punto setenta metros cuadrados (57.70 M2). El Área Privada es de Cincuenta y tres punto sesenta y seis metros cuadrados (53.66 M2) y sus puntos de alindamiento están comprendidos dentro del polígono marcado en los

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

114837CCTET65Tano

25 SEP 2024

Pag. 4

Nº 1745

planos del punto 1 al punto 4 así: 1 a 2: En cinco metros ochenta y dos centímetros (5.82 mts), muro comunal a Fachada Occidental 2 a 3: En cuatro metros veintiséis centímetros (4.26 mts), treinta centímetros (0.30 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y tres metros ochenta y seis centímetros (3.86 mts), muro comunal a Apartamento 502, Interior 9 3 a 4: En seis metros ochenta y cinco centímetros (6.85 mts), muro comunal a Fachada Oriental 4 a 1: En tres metros sesenta y tres centímetros (3.63 mts), ochenta centímetros (0.80 mts), treinta centímetros (0.30 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), un metro cinco centímetros (1.05 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts) y tres metros treinta y nueve centímetros (3.39 mts), muro comunal a

Areas o Documentos

PRIMERA.- OBJETO: LA PARTE VENDEDORA mediante el presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS UNO (No. 501) INTERIOR DIEZ (10), con el Derecho al uso exclusivo del GARAJE No. G00122 PROPIEDAD COMÚN, que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA - PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido en la nomenclatura urbana con el número veintitrés A - ochenta y dos (No. 23A-82) de la calle treinta y uno Sur (31 Sur), de la ciudad de Bogotá D.C., las dependencias, linderos, área y determinación específica del Apartamento son las siguientes:** -----
 APARTAMENTO 501, INTERIOR 10. Ubicación: Este Apartamento 501, está situado en el Quinto Piso del Interior 10, del CONJUNTO RESIDENCIAL "SANTA CATALINA" PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la Calle 31 Sur número 23A-82. -----
 Dependencias: Sala - comedor, cocina - ropas, hall de alcobas, alcoba

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado y documentos del archivo anti

114837CCTET65Tano

Areas o Documentos

401	57,86	0,57
402	57,86	0,57
501	57,86	0,57
502	57,86	0,57

INTERIOR 10

APARTAMENTO	ÁREA	COEFICIENTE %
101	57,86	0,57
102	57,82	0,57
201	57,86	0,57
202	57,82	0,57
301	57,86	0,57
302	57,82	0,57
401	57,86	0,57
402	57,82	0,57
501	57,86	0,57
502	57,82	0,57

INTERIOR 11

APARTAMENTO	ÁREA	COEFICIENTE %
101	53,66	0,53

Areas o Documentos

CENIT: Con la cubierta común. -----

El Inmueble objeto del presente contrato cuenta con los siguientes elementos: Piso en zona social y privada en alfombra. Los muros se entregan en rústico terminado en vinilo. El baño auxiliar se entrega totalmente acabado (zona húmeda enchapada), piso enchapado, mueble sanitario y apliques). Únicamente se entregan 2 puertas, en la entrada principal y baño auxiliar. Sin closet, sin calentador. El baño de la alcoba principal se entrega con las instalaciones hidráulicas (sin sanitario, sin lavamanos, con ducha, sin mueble, con enchape en zona húmeda, sin espejo). La cocina va con mesón en granito, poceta en acero Inoxidable empotrada, con mezclado, estufa de cuatro puestos a gas. En la cocina el piso enchapado y dos hiladas de enchape en la zona húmeda. Se entregan únicamente los marcos y las puertas del acceso y de un solo baño. -----

El lote de mayor extensión sobre el cual está construido el **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA (PARQUE OLAYA)**, del cual forma parte el apartamento objeto de la presenta escritura, tiene un área de

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1013619897



PIN de Validación: b8b50ab3



<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 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: b8b50ab3



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

RAA AVALUO: LRHIPO-1013619897 M.I.: 50S-40215096

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, generadores 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: b8b50ab3



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.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-121 PO-57

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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).



PIN DE VALIDACIÓN

b8b50ab3



PIN de Validación: b2b50ab3



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



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 siete (07) días del mes de Julio 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-1013619897 M.I.: 50S-40215096



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Reporte de Obligaciones Pendientes

Id de reporte: 100346344000000000000001111923320250707101603

Fecha: 07/07/2025

Hora: 10:16:03

La Secretaría Distrital de Hacienda

informa que:

El predio identificado con el Chip AAA0012YZTO se encuentra al día con sus obligaciones tributarias.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HACIENDA



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

Certificado generado con el Pin No: 2506202771116449862

Nro Matrícula: 50S-40215096

Pagina 1 TURNO: 2025-255853

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 09:12:51 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: 19-05-1995 RADICACIÓN: 1995-32847 CON: ESCRITURA DE: 12-04-1995

CODIGO CATASTRAL: **AAA0012YZT** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1588 de fecha 12-04-95 en NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA APARTAMENTO 501 INTERIOR 10 con area de 57.86 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA NO.42952 22-09-97 NOTARIA 42 SE MODIFICO REGLAMENTO EN CUANTO A LA DESCRIPCION GENERAL AREA PRIVADA ES DE 53.66 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COSNTRUCTORA COLMENA ADQUIRIO POR APORTE CUENTAS EN PARTICION QUE LE HICIERA FUNDACION DE SERVICIO SOCIAL CARLOS GONZALEZ (FUNDACION S.S. CARLOS GONZALEZ) POR ESCRITURA 860 DEL 20-02-92 NOTARIA 18 BOGOTA, ESTOS REALIZARON DESENGLOBE POR LA MISMA ESCRITURA.-FUNDACION DE SERVICIO SOCIAL CARLOS GONZALEZ (FUNDACION S.S. CARLOS GONZALEZ) ADQUIRIO COMO ESCUELAS GRATUITAS DEL BARRIO OLAYA POR DONACION DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ESCRITURA 7561 DEL 20-12-57 NOTARIA 4A. DE BOGOTA ACLARADA POR ESCRITURA 5680 DEL 19-11-90 NOTARIA 18 DE BOGOTA EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE DE LA RAZON SOCIAL CON REGISTRO AL FOLIO 050-0830947.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 31 SUR 23A 82 IN 10 AP 501 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 31S 23A 82 INT 10 AP 501 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 31 SUR #23A-82

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40100460

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-03-1992 Radicación: 92.14769

Doc: ESCRITURA 860 del 20-02-1992 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA.

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

DE: FUNDACION DE SERVICIO SOCIAL CARLOS GONZALEZ (FUNDACION S.S.CARLOS GONZALEZ)

DE: FUNDACION DE SERVICIO SOCIAL CARLOS GONZALEZ (FUNDACION S.S.CARLOS GONZALEZ)

A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 2506202771116449862

Nro Matrícula: 50S-40215096

Pagina 2 TURNO: 2025-255853

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 09:12:51 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-05-1995 Radicación: 1995-32844

Doc: ESCRITURA 1610 del 18-04-1995 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-05-1995 Radicación: 1995-32847

Doc: ESCRITURA 1588 del 12-04-1995 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-06-1995 Radicación: 1995-5322

Doc: ESCRITURA 2569 del 15-06-1995 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA

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

DE: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

A: FUNDACION DE SERVICIO SOCIAL CARLOS GONZALEZ(FUNDACION S.S.CARLOS GONZALEZ)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-10-1997 Radicación: 1997-88802

Doc: ESCRITURA 4952 del 22-09-1997 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS MODIFICACION REGLAMENTO.ART.9 DELIMITACION Y DESTINACION MODIFICA LA DESCRIPCION DE 30 APTOS
INTER.8-9-10.MODIFICA.ART.12 BIENES COMUNES LOS 167 PARQUEOS SON COMUNALES USO EXCLUSIVO DE LOS PROPIETARIOS LOCALIZADOS
EN PRIMER PISO Y SOTANO.

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

A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-06-1998 Radicación: 1998-51478

Doc: CERTIFICADO S N del 16-06-1998 ALCALDIA MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 120 LEY 33 DE 1997.MEDIANTE RADICACION NO.001470 01-06-98.DECRETO
078/87 ART. 2 NUMR.2 PARA EL PROYECTO PARQUE OLAYA SANTA CATALINA BLOQUES 8.9.10. PARA 30 APARTAMENTOS DES.URB.SANTA
CATALINA.

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

A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506202771116449862

Nro Matrícula: 50S-40215096

Pagina 3 TURNO: 2025-255853

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 09:12:51 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 007 Fecha: 31-08-1998 Radicación: 1998-73733

Doc: ESCRITURA 3844 del 03-08-1998 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$37,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

A: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-08-1998 Radicación: 1998-73733

Doc: ESCRITURA 3844 del 03-08-1998 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

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: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-08-1998 Radicación: 1998-73733

Doc: ESCRITURA 3844 del 03-08-1998 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773 X

A: PARRA MOSQUERA JOSE IGNACIO

CC# 17072486

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-11-1998 Radicación: 1998-92111

Doc: ESCRITURA 4941 del 01-10-1998 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO CONSTITUIDA POR ESC#1588 DEL 12-04-95 MODIFICACION DE AREA Y LINDEROS DE LOS INT.6 Y 7.CONSTRUCCION DE 2 APT. EN LOS INT.6-7 APT.101-102Y CIERRAN LAS MATRICULAS DE LOS LOCALES DEL40215003 AL 40215006 Y DEL 40215007 AL 40215010 INT.6Y7

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

A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-26929

Doc: ESCRITURA 1200 del 04-04-2002 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$600,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506202771116449862

Nro Matrícula: 50S-40215096

Pagina 4 TURNO: 2025-255853

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 09:12:51 PM

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

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

A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A

NIT# 8600408196

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-50026

Doc: ESCRITURA 2447 del 19-06-2002 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773

A: PARRA MOSQUERA JOSE IGNACIO

CC# 17072486

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-50026

Doc: ESCRITURA 2447 del 19-06-2002 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$33,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773

A: CAIRASCO PARRA ALEXANDER

X

A: CAIRASCO PARRA NICOLAS

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-50026

Doc: ESCRITURA 2447 del 19-06-2002 NOTARIA 42 de BOGOTA 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: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773

A: CAIRASCO ARMANDO

CC# 19229662 X

A: PARRA ALBADAN CLARA MARIA

CC# 52031619 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-08-2003 Radicación: 2003-61853

Doc: ESCRITURA 3672 del 06-08-2003 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0716 CANCELACION CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

A: CAIRASCO ARMANDO

CC# 19229662

A: PARRA ALBADAN CLARA MARIA

CC# 52031619

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-01-2008 Radicación: 2008-6604

Doc: ESCRITURA 8067 del 29-11-2007 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD: 0306 CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD ESC 1588 DEL 12-04-95.513 DEL 14-02-96,2049



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

Certificado generado con el Pin No: 2506202771116449862

Nro Matrícula: 50S-40215096

Pagina 5 TURNO: 2025-255853

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 09:12:51 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

DEL 5-05-97 Y 4952 DEL 22-09-97 INCORPORAR EL CONJ RES SANTA CATALINA P.H. A LA LEY 675 DEL 03-08-01 NUEVO REGIMEN DE P.H. Y A LAS
DEMAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN ADICIONEN O REGLAMENTEN

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-01-2008 Radicación: 2008-6605

Doc: ESCRITURA 375 del 21-01-2008 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 8067 DEL 29-11-07 REFORMA R.P.H. EN EL SENTIDO DE RELACIONAR LA TOTALIDAD DE
LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS DEL R.P.H.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 8300472784

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-102923

Doc: ESCRITURA 3597 del 29-09-2009 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 1588
12-04-95.SUPRIMIR LOS LOCALES.101,102,111.112.113 114.115.116.117.118.M.I.40214985/86/95/96/97/98/99/4021500/01/02.CREAR APT 102 INT 1 APT
101 Y 102 INT 4 Y 5.MODIF AREA DE LOS APT INT 1.4.5.LC 09-3-0005 DEL 02-01-09 CURAD 3 DE BGT

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL

A: INMOBILIARIA BLASHAN REALTY COLOMBIA LTDA "BLASHANRC LTDA

NIT# 9002609730

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 19-07-2024 Radicación: 2024-36591

Doc: ESCRITURA 2053 del 19-06-2024 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA#2447 DE 19-06-2002 DE LA NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. ACTO DE
COMPRVENTA DE NUDA PROPIEDAD, EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR EL TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS, EL
CUAL SE ACTUALIZA A CEDULA DE CIUDADANIA.

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

A: CAIRASCO PARRA ALEXANDER

CC# 1032435975 X

A: CAIRASCO PARRA NICOLAS

CC# 1032472153 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 19-09-2024 Radicación: 2024-49953

Doc: ESCRITURA 12687 del 11-09-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$10,960,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE 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: ALBADAN DE PARRA MARIA JOMERY (MERY). SIC

CC# 20310773



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

Certificado generado con el Pin No: 2506202771116449862

Nro Matrícula: 50S-40215096

Pagina 7 TURNO: 2025-255853

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 09:12:51 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: 2025-255853

FECHA: 20-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JULIO CESAR ALEGRIA GIL
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



Pago exitoso

10/Jul/2025 - 8:19 a. m. - IP 186.102.111.120

No. de factura
7363801212

Valor de tu pago
\$302.000,00



Desde	Cuenta de Ahorros 5291
Hacia	Portal Zona Pagos BBVA - Avalúocomercial
No. Referencia (CUS)	1617685533
Costo de la transacción	\$0,00
Impuestos	0
Datos adicionales 1	02
Datos adicionales 2	900441334
Datos adicionales 3	4290


*Los impuestos son cobrados por los comercios o empresas de servicios, el valor está incluido dentro del pago total.



ARCHIVO: LRHIPO-1013619897
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1013619897
	Hash documento:	c28c3a29a5
	Fecha creación:	2025-07-16 11:29:13

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 901884	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.24.188.64 2025-07-13 14:06:00	



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>

