



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069433148-2

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	LEONEL PINZÓN MONTERO		FECHA VISITA	09/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1069433148		FECHA INFORME	14/10/2025
DIRECCIÓN	CL 100B SUR 7 57 AP 101		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	14
BARRIO	BRAZUELOS OCCIDENTAL		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA			
IDENTIFICACIÓN	14254793			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARBAJAL AREVALO ERIKA YULIZA				
NUM.	108 EscrituraDe	#NOTARIA	57	FECHA	18/01/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	AAA0244NALF				
CHIP	AAA0244NALF				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR 45 BRAZUELOS DE SANTO DOMINGO PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	21.08%				

M. INMOB.	Nº
50S-40632669	AP 101

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El edificio se encuentra a pocas cuadras del parque ecológico canta rana.  
Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, baño social, 3 habitaciones, zona de ropas y patio interno.  
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	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 104,809,564

VALOR ASEGURABLE \$ COP 104,809,564


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

  
ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-10 19:36:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	3	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.06	AVALUO	PESOS	51.085.000
AREA PRIVADA	M2	37.85	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE COMUN	M2	17.21			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.93	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 100B SUR 7 57 AP 101 | BRAZUELOS OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6384, fecha: 05/11/2011, Notaría: 68 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante		Residencial
Demanda / interés		Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2011
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	37.85	M2	\$2,769,077.00	100.00%	\$104,809,564.45
TOTALES					100%	\$104,809,564
Valor en letras			Ciento cuatro millones ochocientos nueve mil quinientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$104,809,564	
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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, el conjunto posee garajes de uso comunal, asignados por sorteo a cada unidad residencial.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6384, Fecha escritura: 05/11/2011, Notaría escritura: 68, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. NOTA: La urbanización no cuenta con cerramiento ni equipamiento comunal.

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

**Acabados:** Los acabados de la vivienda presentan una calidad normal, adecuada para su uso residencial, con elementos convencionales que cumplen correctamente su función. El estado general de conservación es bueno, sin evidencias de deterioros significativos, mostrando mantenimiento regular y condiciones que permiten una habitabilidad confortable.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$2,985,714.29	3168243672
2	BRAZUELOS OCCIDENTAL	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,684,782.61	6042044556
3	BRAZUELOS OCCIDENTAL	3	\$136,000,000	0.95	\$129,200,000		\$		\$	\$2,636,734.69	3153107444
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	35	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,985,714.29
2	12	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,684,782.61
3	12	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,636,734.69
	14									
									PROMEDIO	\$2,769,077.20
									DESV. STANDAR	\$189,145.11
									COEF. VARIACION	6.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,958,222.31	TOTAL	\$111,968,714.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,579,932.08	TOTAL	\$97,650,429.41
VALOR TOTAL	\$104,809,564.45			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-brazuelos-occidental-bogota/192137400> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-sucro-el-il-bogota/191809939#> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-desarrollo-brazuelos-bogota/8222126#>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 100B SUR 7 57 AP 101 | BRAZUELOS OCCIDENTAL |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

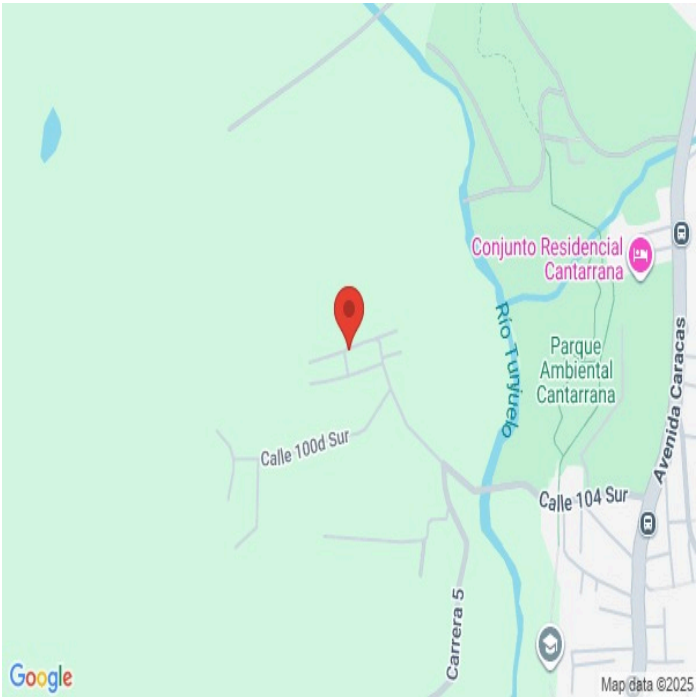
Latitud: 4.49668549600005

Longitud:-74.124076276

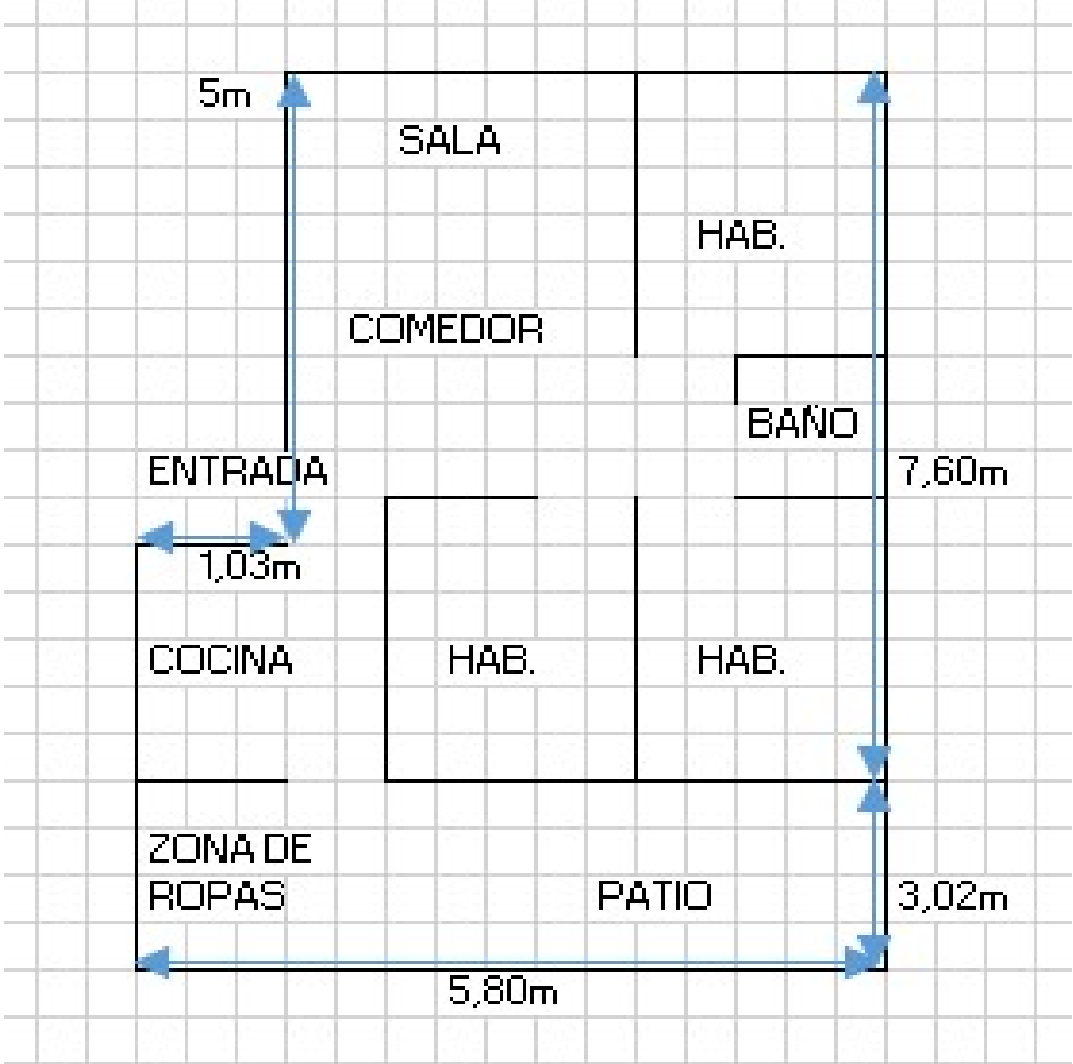
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 29´ 48.066´´

Longitud:74° 7´ 26.6736´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS: General

Patio Interior



Escalera común - CJ






CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia


25010888437

401

Factura  
Número:

2025001041808991531

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP

AAA0244NALF

2. DIRECCIÓN

CL 100B SUR 7 57 AP 101

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

050S40632669

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO

5. No. IDENTIFICACIÓN

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL

7. % COPROPIEDAD

8. CALIDAD

9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN

10. MUNICIPIO

CC

1033800229

ERIKA YULIZA CARVAJAL AREVALO

100

PROPIETARIO

CL 100B SUR 7 57 AP 101

BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL

51.085.000

13. DESTINO HACENDARIO

61-RESIDENCIALES URBANOS Y R

14. TARIFA

1

15. % EXENCIÓN

0,00

16. % EXCLUSIÓN PARCIAL

0,00

17. IMPUESTO A CARGO

51.000

18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL

8.000

19. IMPUESTO AJUSTADO

43.000

D. PAGO CON DESCUENTO

HASTA

25/04/2025

HASTA

11/07/2025

20. VALOR A PAGAR

VP

43.000

43.000

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

TD

4.000

0

22. DESCUENTO ADICIONAL

DA

0

0

23. TOTAL A PAGAR

TP

39.000

43.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO

AV

4.000

4.000

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO

TA

43.000

47.000

## 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 LRCAJA-1069433148-2



PIN de Validación: b1290a56



<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: b1290a56



<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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1069433148-2 M.I.: 50S-40632669**

#### Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia eléctrica, 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: b1290a56



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 # 77-12 77-12-57

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

b1290a56



PIN de Validación: b1290a56



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 once (11) días del mes de Septiembre 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: LRCAJA-1069433148-2 M.I.: 50S-40632669**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509132116121115326**

**Nro Matrícula: 50S-40632669**

Pagina 1 TURNO: 2025-372444

Impreso el 13 de Septiembre de 2025 a las 06:58:06 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: 17-04-2013 RADICACIÓN: 2013-32275 CON: ESCRITURA DE: 09-04-2013

CODIGO CATASTRAL: **AAA0244NAL**FCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 6384 de fecha 05-11-2012 en NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. APT 101 MULTIFAMIL 45 BRAZUELOS DE S. DOMINGO P.H. con area de CONSTRUIDA 37.85 M2 con coeficiente de 21.08% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRAZUELOS SECTOR SANTO DOMINGO) ENGLOBO POR E. 5514 DEL 08-10-12 NOTARIA 68 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40624778. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE QUIJANO SARAVIA DEMETRIO POR E. 3250 DEL 26-11-08 NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A LA CLAUSULA 8, PARA EFECTOS FISCALES DE LIQUIDACION DE DERECHOS NOTARIALES, BENEFICENCIA Y REGISTRO, EL CONTRATO DE LA FIDUCIA ES DE ADMINISTRACION Y PAGOS EN EL PACTO. COMO REMUNERAR DE LA FIDUCIARIA LA SUMA DE UN SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE MAS EL 0.7%, ETC.; POR E. 03 DEL 05-01-09 NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C. Y EN CUANTO A CITAR LA MATRICULA INMOBILIARIA CORRECTA DE LOS LOTES 23, 24, 25 Y 26 DE LA MANZANA 7 Y E. 03 DEL 05-01-09 CON EL DE ADICIONAR LA MATRICULA INMOBILIARIA 40431717; POR E. 179 DEL 03-02-09 NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C.) ESTE RELOTEO POR E. 923 DEL 20-04-04 NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40431793 Y 794. LOTE0 POR E. 923 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40431698. CELEBRO DIVISION MATERIAL JUNTO CON RODRIGUEZ MORA ROBERTO, RODRIGUEZ MORA GUSTAVO, RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARLOS ARTURO, RODRIGUEZ MORA ALVARO, RODRIGUEZ MORA LUIS MARIA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ PEDRO ANGEL, RODRIGUEZ RODRIGUEZ HELIO ERNESTO, RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO, RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS GILBERTO, RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ CARMEN JULIA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ GRACIELA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ GLADYS, RODRIGUEZ DE GONZALEZ GLORIA NELCY, RODRIGUEZ RODRIGUEZ YOLANDA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ALBA AURORA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARMEN JULIA, RODRIGUEZ MORA MARIA PUREZA, RODRIGUEZ DE BERNAL ETELVINA, RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ ANAIS, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ROSA MARIA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ FLOR MARINA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ YUDY NANCY, RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARTHA DORIS, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ARMANDO, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ORLANDO Y RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARIA HORTENSIA; POR E. 3049 DEL 18-07-2002 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA, POR E. 3030 DEL 02-09-03 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON ASI: RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO, RODRIGUEZ DE GONZALEZ GLORIA NELCY, RODRIGUEZ RODRIGUEZ YOLANDA, MARIA HORTENSIA, ARMANDO Y ORLANDO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE RODRIGUEZ MORA RAUL POR E. 4402 DEL 28-12-2001 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C. RODRIGUEZ RODRIGUEZ PEDRO ANGEL, ALBA AURORA, HELIO ERNESTO, LUIS GILBERTO, FLOR MARINA, CARMEN JULIA Y MARTHA DORIS ADQUIRIERON UN 25% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RODRIGUEZ MORA LUIS MARIA POR E. 918 DEL 02-07-02 NOTARIA 2 DE SOACHA, RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ CARMEN JULIA SE RESERVO EL DERECHO DE USUFRUCTO (25%) POR E. 918 YA CITADA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A LA MATRICULA INMOBILIARIA CORRECTA, AREAS CORRECTAS Y DERECHOS A ADJUDICAR, POR E. 1773 DEL 05-11-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C.) RODRIGUEZ MORA ROBERTO, MARIA PUREZA Y GUSTAVO, RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ ANAIS, RODRIGUEZ MORA ALVARO Y LUIS MARIA, RODRIGUEZ DE BERNAL ETELVINA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ROSA MARIA, GRACIELA, CARLOS ARTURO, GLADYS Y YUDY NANCY ADQUIRIERON UN 12.5% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MORA VDA DE RODRIGUEZ APARICIA SEGUN SENTENCIA DEL 18-03-99 JUZGADO 15 DE FAMILIA DE SANTAFE DE BOGOTA, QUIJANO SARAVIA DEMETRIO ADQUIRIO EL 25% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A RODRIGUEZ GARCIA MIGUEL ANGEL POR E. 3118 DEL 04-09-98 NOTARIA 54 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO EL 25% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A RODRIGUEZ MORA SAMUEL VICENTE POR E. 125





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

**Certificado generado con el Pin No: 2509132116121115326**

**Nro Matrícula: 50S-40632669**

Pagina 2 TURNO: 2025-372444

Impreso el 13 de Septiembre de 2025 a las 06:58:06 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 16-01-96 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA, MORA DE RODRIGUEZ APARICIA, RODRIGUEZ MORA ROBERTO, RAUL, MARIA PUREZA, GUSTAVO, ALVARO, LUIS MARIA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ANAIS, RODRIGUEZ RODRIGUEZ GRACIELA, RODRIGUEZ DE BERNAL ETELVINA, RODRIGUEZ RODRIGUEZ ROSA MARIA, CARLOS ARTURO, GLADYS Y YUDY NANCY ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA A RODRIGUEZ RAMIREZ TOMAS SEGUN SENTENCIA DEL 17-09-85 JUZGADO 21 C CTO DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON RODRIGUEZ ROBERTO, SAMUEL VICENTE Y LUIS MARIA POR COMPRA A MOLINA ADOLFO POR E. 2816 DEL 21-06-61 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-530181.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 100B SUR 7 57 AP 101 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40624778

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-04-2013 Radicación: 2013-32275

Doc: ESCRITURA 6384 del 05-11-2011 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRAZUELOS SECTOR SANTO DOMINGO NIT.830.053.700-6**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-01-2014 Radicación: 2014-2419

Doc: ESCRITURA 6941 del 30-11-2013 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.P

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

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRAZUELOS SECTOR SANTO DOMINGO NIT.830.053.700-6**

**A: PATIO MORENO JEIMY**

**CC# 52739663 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-01-2014 Radicación: 2014-2419

Doc: ESCRITURA 6941 del 30-11-2013 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

**DE: PATIO MORENO JEIMY**

**CC# 52739663 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE, Y DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A**

**TENER.**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2509132116121115326****Nro Matrícula: 50S-40632669**

Pagina 3 TURNO: 2025-372444

Impreso el 13 de Septiembre de 2025 a las 06:58:06 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 004** Fecha: 18-03-2019 Radicación: 2019-14791

Doc: ESCRITURA 2019 del 06-03-2019 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: PATIO MORENO JEIMY

CC# 52739663 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-07-2019 Radicación: 2019-37111

Doc: ESCRITURA 3211 del 21-06-2019 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PATIO MORENO JEIMY

CC# 52739663

**A: CARVAJAL GUTIERREZ RAMON**

CC# 5457914 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-07-2019 Radicación: 2019-37111

Doc: ESCRITURA 3211 del 21-06-2019 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR APROBADO DEL CREDITO \$40.000.000

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

DE: CARVAJAL GUTIERREZ RAMON

CC# 5457914 X

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

NIT# 8600073354

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-11-2022 Radicación: 2022-72419

Doc: CERTIFICADO 8714 del 27-10-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES 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: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

NIT# 8600073354

**A: CARVAJAL GUTIERREZ RAMON**

CC# 5457914 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-02-2023 Radicación: 2023-4467

Doc: ESCRITURA 108 del 18-01-2023 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$75,000,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509132116121115326**

**Nro Matrícula: 50S-40632669**

Pagina 4 TURNO: 2025-372444

Impreso el 13 de Septiembre de 2025 a las 06:58:06 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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARVAJAL GUTIERREZ RAMON

CC# 5457914

**A: CARBAJAL AREVALO ERIKA YULIZA**

**CC# 1033800229 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-10263 Fecha: 06-05-2015  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-5950 Fecha: 17-06-2019  
SE CORRIGE FECHA DE LA ESCRITURA 05-11-2011, SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012.JCAG. CORREC82

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-372444**

**FECHA: 13-09-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

**TU PAGO FUE EXITOSO**

Estado de tu transacción: **Aprobada**

**ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador: **LOS**

**ROSALES CONSTRUCTORA**

**INMOBILIARIA SAS**

Concepto: **Peritaje**

Nombre del pagador: **Leonel pinzon**

**Montero**

Identificación: **1069433148**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **NEQUI**

Transacción CUS: **1839736509**

Cód. del pedido: **1404**

Id pago: **3632**

Ticket: **1588101404**

Fecha de pago: **09/10/2025 07:50:03.0**






ARCHIVO: LRCAJA-1069433148  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1069433148
	Hash documento:	80e87217b9
	Fecha creación:	2025-10-14 21:45:34

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado en AvalSign. Token: 198700	
<b>Puntos:</b> Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.154.160.81   2025-10-10 19:36:00	



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>

