



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80577714-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAIRO EFRAÍN SEPÚLVEDA VEGA
NIT / C.C CLIENTE	80577714
DIRECCIÓN	CARRERA 22A 8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Parques de santa María
CIUDAD	Madrid
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
IDENTIFICACIÓN	52521864

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YAMILE BUSTOS RODRIGUEZ			
NUM.	1055 EscrituraDe	NOTARIA	NOTARIA 69 DE	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		BOGOTA	03/06/2025
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA				
CEDULA	0103000000390901900000296 010300390296901			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.5666%			

M. INMOB.	N°
50C-1744805	CASA NO.01 BLOQUE 08

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa ubicada en la CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACIÓN 2 URBANIZACIÓN PARQUES DE SANTA MARÍA

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, baño social, área disponible, patio, dos habitaciones, estudio, baño.

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	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,661,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,661,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física le falta el número de la casa (casa 1), adicional se recomienda que para la segunda visita instalen en la casa el número de la casa, y la nomenclatura completa, material metálico o acrílico, no pintada, no papel, no cartón. Segunda visita tiene un pago cobro de 100.000 pesos-

NOMBRES Y FIRMAS

C.C:
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. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 017 de 2006
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	S/I	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN
OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA | Parques de santa María | Madrid | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5895, fecha: 14/11/2008, Notaría: 13 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	100-200	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500			
Zonas recreativas	Bueno	400-500			
				Sector	Predio
			Acueducto	SI	SI
			Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	N/A	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	83	Año de Construcción	2008
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	Casa Esquinera		

Oficina: CI 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 Libre	PATIO	7.58	M2	\$1,000,000.00	4.72%	\$7,580,000.00
Area Privada	CASA	68.34	M2	\$2,240,000.00	95.28%	\$153,081,600.00
TOTALES					100%	\$160,661,600
Valor en letras			Ciento sesenta millones seiscientos sesenta y un mil seiscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$160,661,600

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 bajas 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:	Se encuentran agrupaciones de casas alrededor y casas nph

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de afluencia.

Propiedad horizontal: Escritura: 5895, Fecha escritura: 14/11/2008, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 0, Total unidades: S/I, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: N/A, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. NOTA En el primer nivel de la vivienda hay un área disponible, la cual actualmente ha sido acondicionada y se utiliza como habitación

Acabados: El inmueble presenta muros en ladrillo a la vista pintados, pisos en cerámica, cocina dotada con mesón, y cubiertas diferenciadas: en el segundo nivel con teja de fibrocemento y en el primer nivel con cielo raso en carraplast.

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.

DIRECCIÓN:

CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08

AGRUPACION 2 URBANIZACION PARQUES DE SANTA MARIA

| Parques de santa MarÃa | Madrid | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.728137676827632

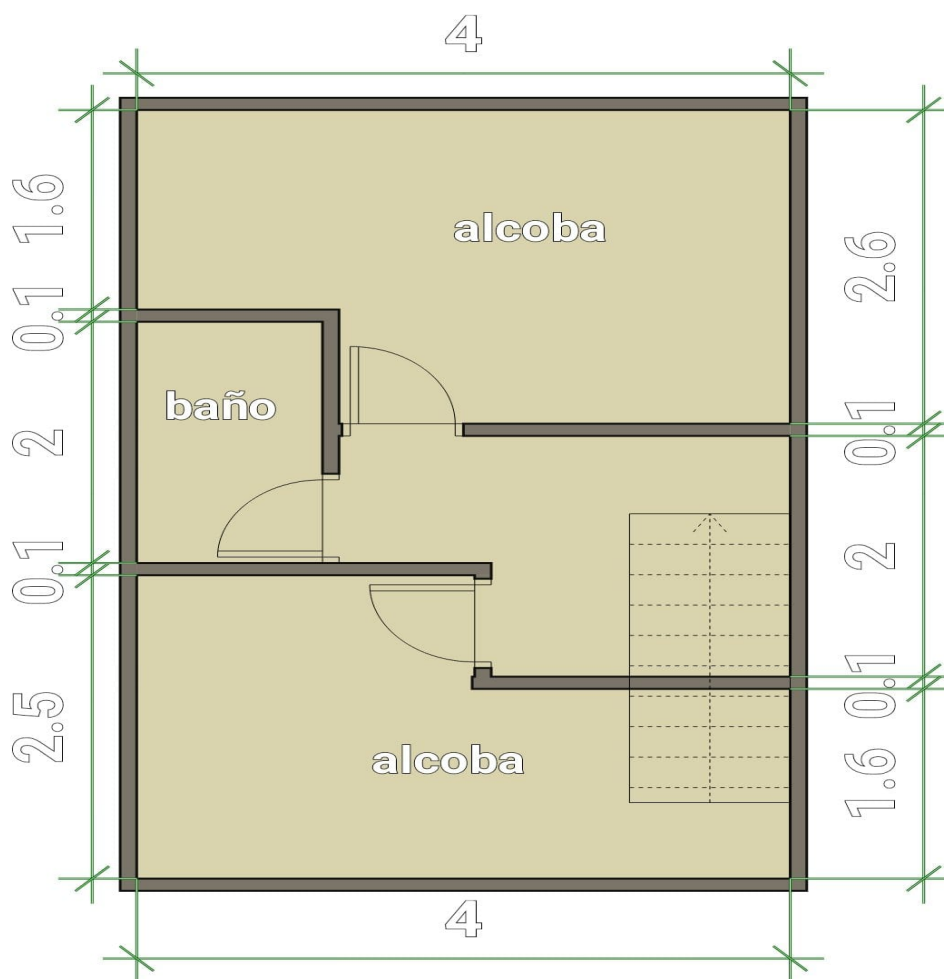
Longitud: -74.28262746330802

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 41.2968''

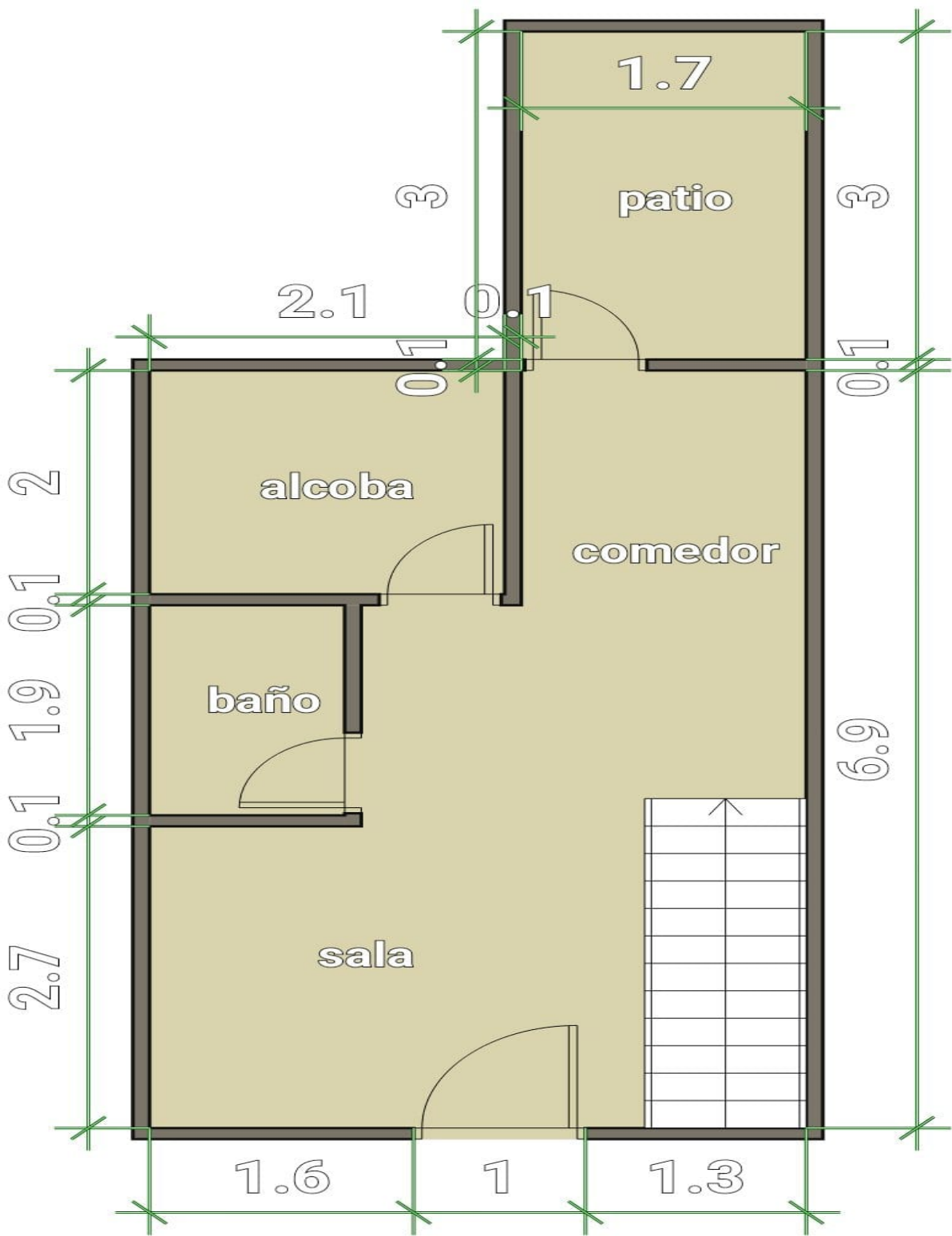
Longitud: 74° 16' 57.4572''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS: General

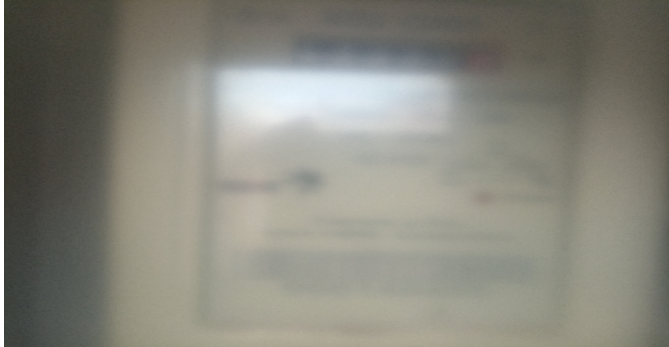
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega

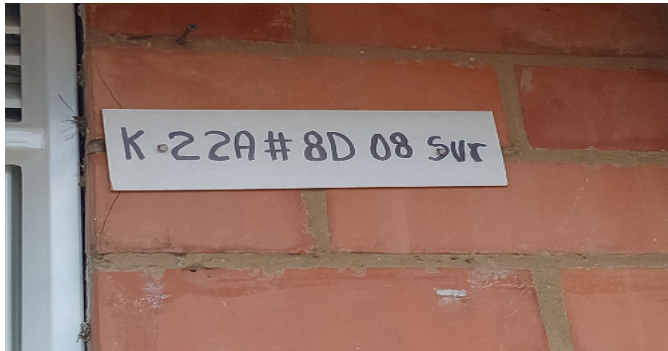


Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Estudio



Estudio



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



ANTEJARDIN



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-80577714-V2



PIN de Validación: b0160a80



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52521864, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Abril de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52521864.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra activo 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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0160a80



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



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





PIN de Validación: b0160a80



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-80577714-V2 M.I.: 50C-1744805

Categoría 13 Intangibles de Daño

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTO 402
Teléfono: 3213109549
Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52521864.

El(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b0f60a80



PIN DE VALIDACIÓN

b0f60a80

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 un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-80577714-V2 M.I.: 50C-1744805


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845

Nro Matrícula: 50C-1744805

Pagina 1 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID

FECHA APERTURA: 29-01-2009 RADICACIÓN: 2009-1007 CON: ESCRITURA DE: 06-01-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5895 de fecha 14-11-2008 en NOTARIA 13 de BOGOTA D. C. CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 con area de 73.70 M2. con coeficiente de 0.5666% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 2064 DEL 24-09-2009, NOTARIA 69 DE BOGOTA, SE MODIFICO SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN 0.4445%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA, EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO LOS CUALES ADQUIRIO ASI: PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE HELM TRUST S.A ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A FIDUCREDITO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ACTIVOS MEGABANCO S.A, POR ESCRITURA # 2181 DEL 24-10-2007 NOTARIA 69 DE BOGOTA ESTA HIZO CESION DE CONTRATO TRANSFERENCIA A CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL "COOPDESARROLLO EN LIQUIDACION" ANTES BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDE POR ESCRITURA # 3001 DEL 21-12-2006, NOTARIA 43 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE COOPERATIVA PARA LA AUTO GESTION DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO DEL HABITAD LTDA, "COHABITAR" POR ESCRITURA #968 DEL 12-08-1998 NOTARIA 43 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS EDUARDO VELEZ MARTINEZ, JULIO EDUARDO CASTRO RODRIGUEZ, ALBERTO ROJAS PARDO POR ESCRITURA #2166 DEL 26-06-1991, NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A LUIS OCTAVIO ALMANZA QUIROGA POR ESCRITURA #2431 DEL 15-12-1989 NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 12-01-1990 AL FOLIO 1230100, ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON RIVEROS JOSE JOAQUIN SEGUN ESCRITURA #6198 DEL 01-12-1972, NOTARIA 2 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 844983. OTRA PARTE POR COMPRA A HELM TRUST S.A ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A FIDUCREDITO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ACTIVOS, MEGABANCO S.A POR ESCRITURA #2377 DEL 19-11-2007 NOTARIA 69 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR TRANSACCION TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL 100% POR ESCRITURA #2282 DEL 17-10-2007 NOTARIA 43 DE BOGOTA, A CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO EN LIQUIDACION, ESTA ADQUIRIO POR CESION DE CONTRATO CON TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DERECHOS DE CUOTA DEL 56.38% POR ESCRITURA #2078 DEL 24-09-2007 NOTARIA (SIC) DE BOGOTA, DE BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA BANCOOP EN LIQUIDACION, ESTOS 2 ADQUIRIERON JUNTO CON LUIS OCTAVIO ALMANZA QUIROGA, CARLOS EDUARDO VELEZ MARTINEZ, CARLOS EDUARDO CASTRO RODRIGUEZ, ALBERTO ROJAS PARDO, Y PERSONAS INDETERMINADAS POR DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA SEGUIDO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA POR OFICIO #313 DEL 16-04-2004 REGISTRADO EL 19-04-2004, AL FOLIO 1230101.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 URBANIZACION "PARQUES DE SANTA MARIA"

1) CARRERA 22A #8D-08 SUR CASA NO.01 BLOQUE 08 AGRUPACION 2 AGRUPACION DE VIVIENDA "PARQUES DE SANTA MARIA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845****Nro Matrícula: 50C-1744805**

Pagina 2 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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

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

50C - 1736021

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-2008 Radicación: 2008-81919

Doc: ESCRITURA 3905 del 05-08-2008 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-09-2008 Radicación: 2008-98252

Doc: ESCRITURA 4878 del 24-09-2008 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA #3905 DE 05-08-2008

NOTARIA 13 DE BOGOTA, INSCRITA EN 050-1230101, EN EL SENTIDO DE INCLUIR EL INMUEBLE CON MATRICULA 050-1230100, PARA QUE

GARANTICE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN DICHA ESCRITURA (3905)

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

DE: FIDUCIARA CENTRAL S.A, FIDEICOMISO SANTA MARIA- NIT 8300530363

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-01-2009 Radicación: 2009-1007

Doc: ESCRITURA 5895 del 14-11-2008 NOTARIA 13 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "PARQUES DE SANRA MARIA AGRUPACION DOS (2)".-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUES DE SANTA MARIA AGRUPACION 2****X 8300530363****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-10-2009 Radicación: 2009-100658

Doc: ESCRITURA 2064 del 24-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MODIF.ARTS.7,8,17 SUPRIM.16 VIVIENDAS Y SE CIERRAN SUS FOLIOS.MODIF.COEFIENTES DE COPRO.ACLARAN Y MODIF.CAPITULO

XVII.CAMBIAN AREAS Y LIND.ALG.ZONAS ETPA 1.SE CREA ZONA VERDE 5 DE FOL.1736021,Y A CALLE 10 SUR DEL FOL.1736018.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: AGRUPACION DE VIVIENDA PARQUES DE SANTA MARIA AGRUPACION DOS (2) -.PROPIEDAD HORIZONTAL-.**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845

Nro Matrícula: 50C-1744805

Pagina 3 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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 005 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$34,750,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR.

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA 830053363

A: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO**CC# 1026255400 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 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: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO

CC# 1026255400 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 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: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO

CC# 1026255400 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115862

Doc: ESCRITURA 1901 del 05-09-2009 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$656,323.46

Se cancela anotación No: 1,2

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

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: FIDUCIARIA CENTRAL S,A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-03-2011 Radicación: 2011-24818

Doc: ESCRITURA 504 del 26-02-2011 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845****Nro Matrícula: 50C-1744805**

Pagina 4 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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

E.P.#5895 DE 14-11-208 NOT. 13 BTA. EN CUANTO A LA OMISION EN EL TEXTO SOBRE CONSTITUCION DE UNA SERVIDUMBRE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION SANTA MARIA NIT.****8300530363****X****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-96578

Doc: CERTIFICADO 12770 del 16-11-2023 NOTARIA VEINTINUEVE 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 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: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO****CC# 1026255400 X****ANOTACION: Nro 011** Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-50343

Doc: ESCRITURA 1055 del 03-06-2025 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO****CC# 1026255400 X****A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER****ANOTACION: Nro 012** Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-50343

Doc: ESCRITURA 1055 del 03-06-2025 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: GONZALEZ RODRIGUEZ NUBIA ROCIO****CC# 1026255400****A: BUSTOS RODRIGUEZ YAMILE****CC# 1014182947 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509306625122058845

Nro Matrícula: 50C-1744805

Pagina 5 TURNO: 2025-718749

Impreso el 30 de Septiembre de 2025 a las 03:29:31 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: 2025-718749

FECHA: 30-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

← Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
01 de octubre de 2025 a las 08:42 a. m.

Referencia
M10661398

VIGILADO
Superintendencia Financiera
de Colombia