



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LR-1023909612

Fecha del avalúo	17/10/2025	Fecha de visita	10/10/2025
Dirigido a	PRIMAZ COLOMBIA SA		
Dirección	CALLE 27 SUR 1-40 ESTE		
Barrio	MONTEBELLO		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	YEIMY JOHANA BASTO CRUZ		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 17/10/2025

Señor(es):

PRIMAZ COLOMBIA SA

Avalúo solicitado por: TATIANA ELIZETH VARGAS VALBUENA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **YEIMY JOHANA BASTO CRUZ** ubicado en la CALLE 27 SUR 1-40 ESTE MONTEBELLO, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$300,231,735 pesos m/cte (Trescientos millones doscientos treinta y un mil setecientos treinta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	81.95	M2	\$1,746,818.00	47.68%	\$143,151,735.10
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	130.90	M2	\$1,200,000.00	52.32%	\$157,080,000.00
TOTALES					100%	\$300,231,735

Valor en letras
Trescientos millones doscientos treinta y un mil setecientos treinta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-16 20:47:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	3,306,887	2,070,278	Valor del avalúo en UVR	834,585.83
Proporcional	143,150,491	157,081,244	Valor asegurable	300,231,735
% valor proporcional	47.68	52.32	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	General: Al inmueble se llega así: CALLE 27 SUR, CARRERA 1E, Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, 4 habitaciones, baño social, patio y zona de ropas, terraza. Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.			

GENERAL

Código	LR-1023909612	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	PRIMAZ COLOMBIA SA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	860.002.554-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	TATIANA ELIZETH VARGAS VALBUENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023909612	Teléfono	3223049040
Email	tata.9126@gmail.com,tvargas@primax.com				
Datos del propietario:					
Propietario	YEIMY JOHANA BASTO CRUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	20716535	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 27 SUR 1-40 ESTE				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	MONTEBELLO	Ubicación	Terreno Área Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega así: CALLE 27 SUR, CARRERA 1E,</p> <p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, 4 habitaciones, baño social, patio y zona de ropas, terraza.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

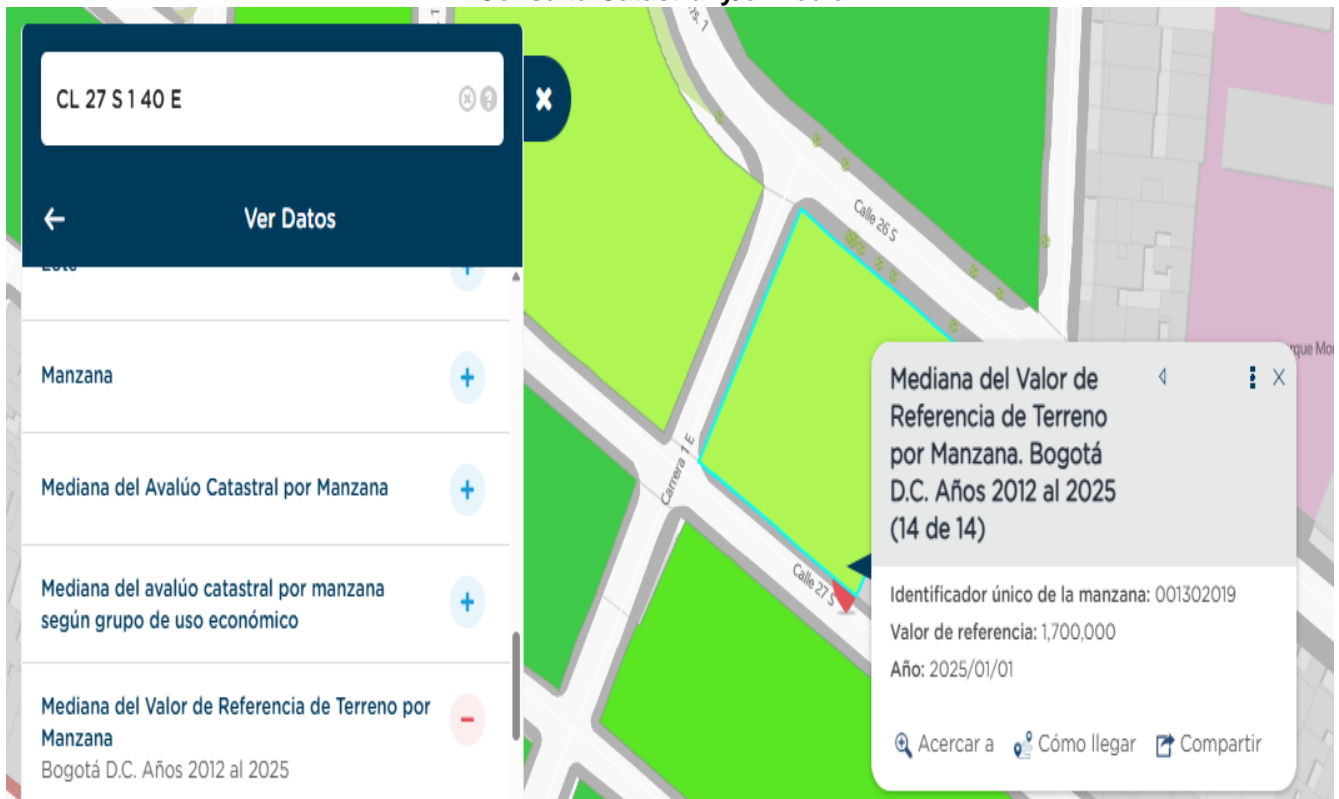
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
Forma Geométrica	Regular	Frente	5.50		
Fondo	14.90	Relación frente fondo			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	DECRETRO 555 DEL 2021
Area Del Lote	81.95
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial y de servicios
Tratamiento	Consolidación
Indice DeContruccion	1.3 indice BASE
Antejardin	0.0
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en esta zona
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El predio no se encuentra en esta zona
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	Pedio se encuentra en patrimonio
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Plano Tratamiento urbanistico



Plano edificabilidad

b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión aislamiento mínima posterior del en metros
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8
De 13 a 15 pisos	10
De 16 a 18 pisos	12
De 19 a 22 pisos	14
De 23 a 25 pisos	16
De 26 a 28 pisos	18
De 29 pisos o más	20

Aislamientos y Altura permitida



Areas o Documentos

CEDULA REGISTRAL No. 26-BS-2E/4.- - - - -
CASA No. 5 - Distinguida en la actual nomenclatura urbana con el número uno veintiocho Este (1-28 Este) de la calle veintiseis B Sur (26-B-Sur) , con un área de ochenta y un metros cuadrados noventa y cinco decímetros cuadrados (81.95 M2) alinderada así : Por el S.O. en longitud de cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts) con la calle veintiseis B Sur (26- B Sur) ; por el N.E. en longitud de cinco metros cincuenta centímetros - (5.50 mts) con el lote de la casa No. 16 ; por el N. O. en longitud de catorce metros noventa centímetros (14.90 mts) con el lote de la casa No. 4 ; por el S.E. en longitud de catorce metros noventa centímetros (14.90 mts) con el lote de la casa No. 6 ;
- CEDULA CATASTRAL No. 26BS-2E/5;- - - - -

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782 Nro Matrícula: 50S-152409
Pagina 1 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 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: 11-06-1973 RADICACIÓN: 73037131 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-06-1973
CODIGO CATASTRAL: AAA0002MFDECOD CATASTRAL ANT: 62BS 2E 7
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA # 7 DE LA URBANIZACION MONTEBELLO, BARRIO VEINTE DE JULIO, CON UN AREA DE 81.95 METROS CUADRADOS Y LINDA ASI: POR EL S. O. EN LONGITUD DE 5.50 MTS CON LA CALLE 26-B SUR; POR EL N. E. EN LONGITUD DE 5.50 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 18; POR EL N. O. EN LONGITUD DE 14.90 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 6; POR EL S.E. EN LONGITUD DE 5.40 MTS CON LA CALLE 26-B SUR Y 9.50 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 8. CEDULA CATASTRAL #27-BS-2E/7.-

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1881	EscrituraDePropiedad	11/10/2024	81	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-152409	01/10/2025	AAA0002MFDE	26BS 2E 7	CASA # 7

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CASA # 7 DE LA URBANIZACIÓN MONTEBELLO, BARRIO VEINTE DE JULIO, CON UN ÁREA DE 81.95 METROS CUADRADOS Y LINDA ASÍ: POR EL S. O. EN LONGITUD DE 5.50 MTS CON LA CALLE 26-B SUR; POR EL N. E. EN LONGITUD DE 5.50 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 18; POR EL N. O. EN LONGITUD DE 14.90 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 6; POR EL S.E. EN LONGITUD DE 5.40 MTS CON LA CALLE 26-B SUR Y 9.50 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 8. CÉDULA CATASTRAL #27-BS-2E/7

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN­TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	otro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1974	Edad Inmueble	51	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	No aportada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

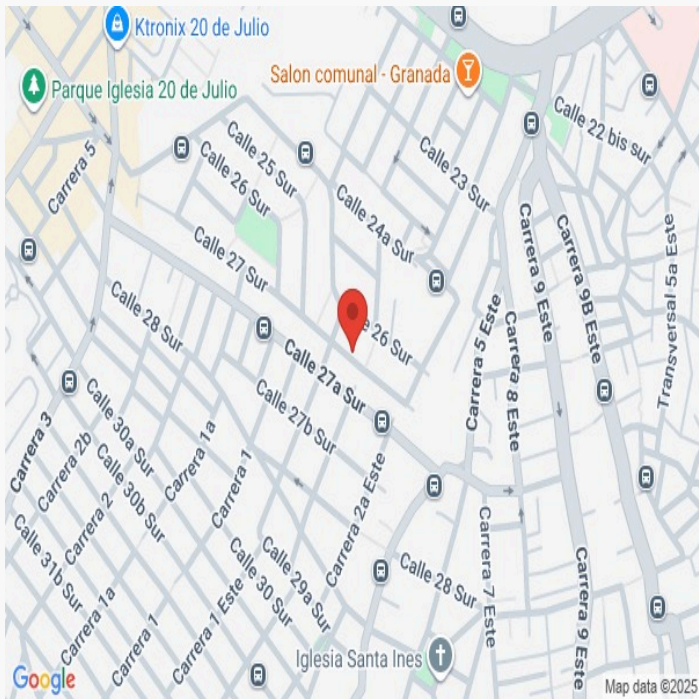
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Zona ropas: 1, Terraza. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 27 SUR 1-40 ESTE | MONTEBELLO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 4.56573076400002
GEOGRAFICAS : 4° 33' 56.6316''

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -74.0892523479999
GEOGRAFICAS : 74° 5' 21.3072''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	San Cristobal- San blas	\$610,000,000	0.95	\$579,500,000	3022054297	114	342	\$1,100,000	\$376,200,000
2	San cristobal -Cordoba	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3219000063	184.30	237	\$900,000	\$213,300,000
3	San Cristobal- San blas	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3102854334	72	216	\$900,000	\$194,400,000
4	San Cristobal- granada	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	3205771443	100	330	\$1,000,000	\$330,000,000
5	San Cristobal- montebello	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	3103415362	100	200	\$900,000	\$180,000,000
Del inmueble						81.95	130.90		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$203,300,000	\$1,783,333	1.0	1.0	1.00	\$1,783,333.33
2	\$309,200,000	\$1,677,699	1.0	1.0	1.00	\$1,677,699.40
3	\$138,100,000	\$1,918,056	1.0	1.0	1.00	\$1,918,055.56
4	\$164,000,000	\$1,640,000	1.0	1.0	1.00	\$1,640,000.00
5	\$171,500,000	\$1,715,000	1.0	1.0	1.00	\$1,715,000.00
					PROMEDIO	\$1,746,818
					DESV. STANDAR	\$109,379.53
					COEF. VARIACION	6.26%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,746,818.00	AREA	81.95	TOTAL	\$143,151,735.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	130.90	TOTAL	\$157,080,000.00
VALOR TOTAL	\$300,231,735.10					

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-blas-bogota/10482869>
- 2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-cordoba-bogota/192323672>
- 3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-san-blas-bogota/192865589>
- 4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-granada-sur-bogota-3393415>
- 5-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-montebello-bogota-3473062>

REPOSICION

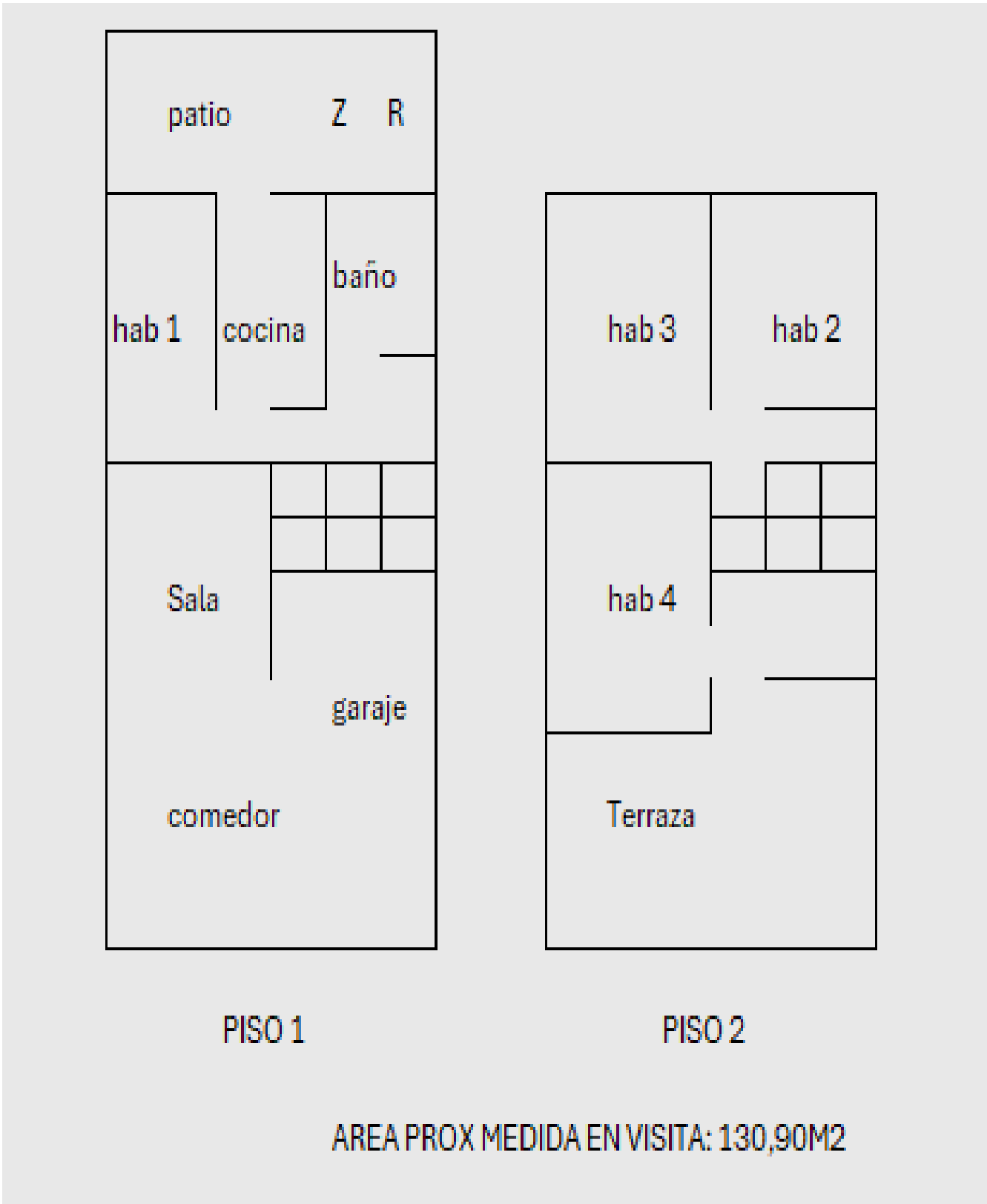
REPOSICION DEPRECIADO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	130.90
Area construida vendible	130.90
Valor M2 construido	\$2,143,186
Valor reposición M2	\$280,543,047
Valor reposición presupuesto M2	\$2,143,186
Fuente	CONSTRUDATA 215
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,143,186
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	51
Edad en % de vida útil	51 %
Fito y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$1,211,329
Valor adoptado depreciado	\$1,200,000
Valor total	\$157,080,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Closet hab. 4



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



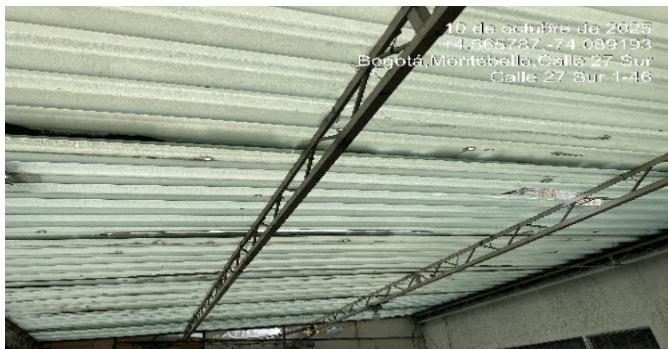
Garaje



Fachada posterior



FOTOS General



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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 LR-1023909612



PIN de Validación: 9d1e03a4



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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y cuenta 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
23 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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9d1e03a4



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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LR-1023909612 M.I.: 50S-152409

Categoría 7 Maquinaria, Equipo 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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9d1e09a4



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 30 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, D.C.

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 ELIMAR 20 MIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	06 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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

9d1e09a4



PIN de Validación: 9d1e03a4



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 catorce (14) días del mes de Octubre 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: LR-1023909612 M.I.: 50S-152409

AÑO GRAVABLE
2025



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25012544155

401

Factura
Número: 2025001041825548479

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP		AAA0002MFDE		2. DIRECCIÓN		CL 27 SUR 1 40 ESTE		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA		050S00152409	
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		79495156		JAIRO ALBERTO MORALES UMBIA			25.00 %	PROPIETARIO	KR 72 C No. 22 A - 27 TO 1 AP 402		BOGOTÁ, D.C.
CC		80235338		JOHN BELISARIO MORALES PEÑA			25.00 %	PROPIETARIO			
CC		52848703		SUSANA CAROLINA MORALES PEÑA			25.00 %	PROPIETARIO	KR 10 A 22 21 SUR CA BRR SOCIEGO		BOGOTÁ, D.C.
11. OTROS											

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	142.436.000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA	3	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	427.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	1.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	426.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		426.000		426.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		43.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		383.000		426.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	43.000	43.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	426.000	469.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 25/04/2025

HASTA 11/07/2025



BOGOTÁ CAMINA SEGURA



BOGOTÁ CAMINA SEGURA



(415)7707202600856(8020)25012544155112943393(3900)0000000426000(96)20250425



(415)7707202600856(8020)25012544155179987866(3900)0000000469000(96)20250711

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 25/04/2025

HASTA 11/07/2025

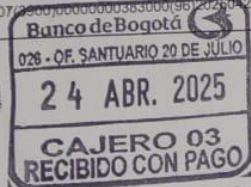


(415)7707202600856(8020)25012544155075091407(3900)0000000383000(96)20250425



(415)7707202600856(8020)2501254415509178199(3900)0000000426000(96)20250711

SERIAL AUTOMÁTICO
DE TRANSACCIONES (SAT)



SELLO

Valor Efectivo: 383,000.00
Vr. Cheq: 0.00
TC o ND o CCONT: 0.00
Valor Total: 383,000.00
2144 Impuestos Distritales

CONTRIBUYENTE

Fecha: 15/10/2025 07:17:03 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: CL 27 SUR 1 40 ESTE
CHIP: AAA0002MFDE
Código Lote: 0013021905

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT, con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaría Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

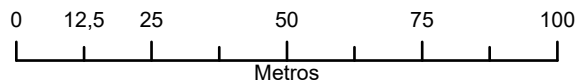
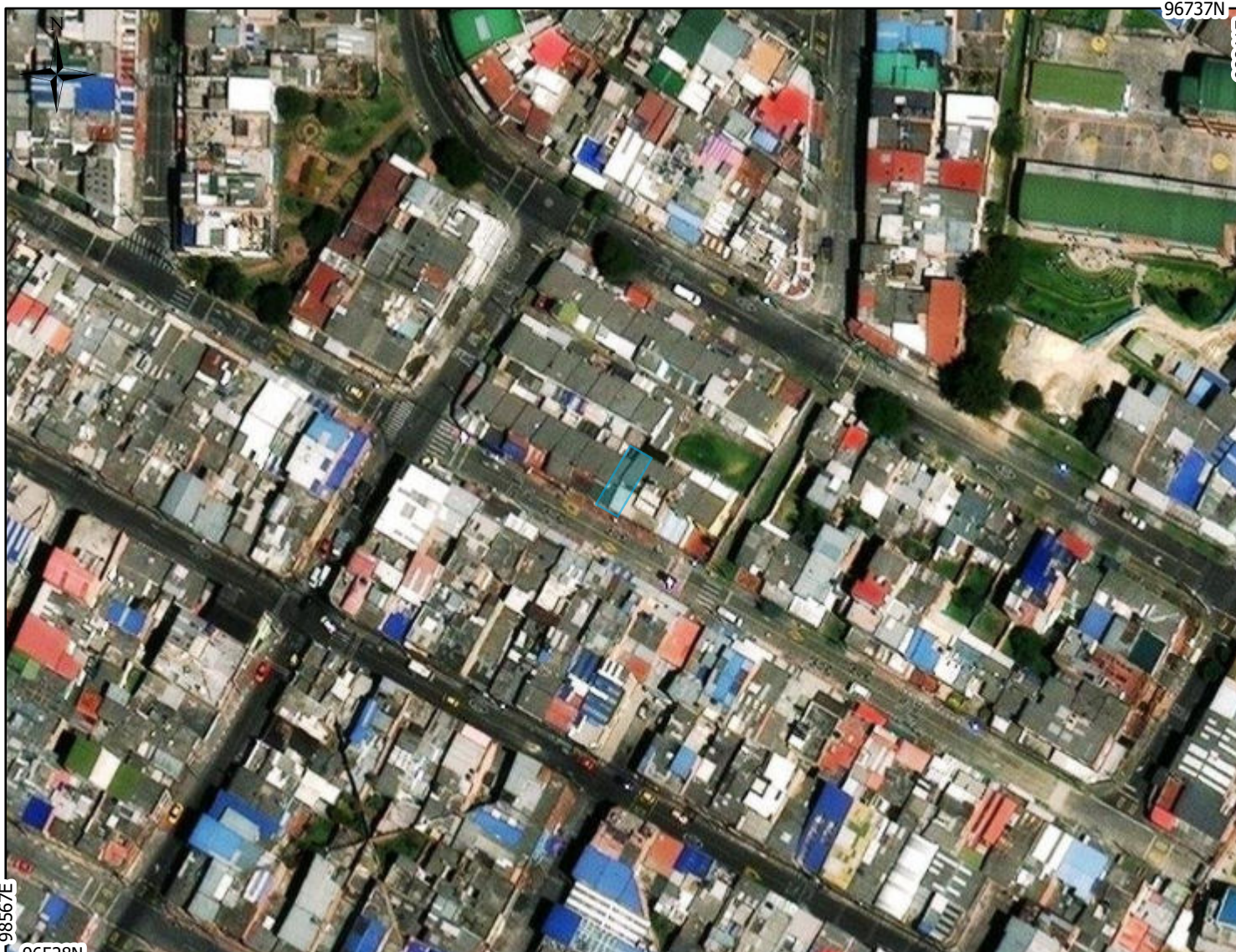


Reporte Consolidado

CL 27 SUR 1 40 ESTE

Convenciones

 Predio Seleccionado



Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	4 - SAN CRISTOBAL
Barrio Catastral:	001302 - MONTEBELLO
Manzana Catastral:	00130219
Lote Catastral:	0013021905
UPZ:	34 - 20 DE JULIO
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL21 - San Cristóbal
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento (POT 555):	Consolidación
Altura máxima (POT 555):	3
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	3.5
Antejardines Nota (POT 555):	3
Actuación Estratégica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	34 - 20 DE JULIO
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 5 Sector Demanda: D Decreto: Dec 353 de 2006 Mod.=Dec 458 de 2009, 465 de 2010
Subsector Uso (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RG Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	040336B001
Topográfico:	040335A002
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institución distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protección SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital áreas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	Nivel Amenaza: baja
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



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

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782

Nro Matrícula: 50S-152409

Pagina 1 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 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: 11-06-1973 RADICACIÓN: 73037131 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-06-1973

CODIGO CATASTRAL: **AAA0002MF**DECOD CATASTRAL ANT: 62BS 2E 7

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA # 7 DE LA URBANIZACION MONTEBELLO, BARRIO VEINTE DE JULIO, CON UN AREA DE 81.95 METROS CUADRADOS Y LINDA ASI: POR EL S. O. EN LONGITUD DE 5.50 MTS CON LA CALLE 26-B SUR; POR EL N. E. EN LONGITUD DE 5.50 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 18; POR EL N. O. EN LONGITUD DE 14.90 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 6; POR EL S.E. EN LONGITUD DE 5.40 MTS CON LA CALLE 26-B SUR Y 9.50 MTS CON EL LOTE DE LA CASA # 8. CEDULA CATASTRAL #27-BS-2E/7.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE SARINVERSIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A MARIO SARMIENTO MATA LLANA Y LEONOR CASTAÑEDA DE RONDEROS, SEGUN ESCRITURA #.7853 DE DICIEMBRE 24 DE 1971 NOTARIA 7.- ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A URBANIZACION RESIDENCIAL MONTEBELLO DE LUCA & CIA LTDA. POR ESCRITURA #.8883 DE DICIEMBRE 30 DE 1970 NOTARIA 7. ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE GUIDO DE LUCA GAETANO DI TERLIZZI, LUIS AUGUSTO SARMIENTO G. Y NICOLAS DE TERLIZZI SEGUN ESCRITURA #1092 DE MARZO DE 1960 NOTARIA 7.-ESTOS ADQUIRIERON ASI: PARTE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE POR CUARTAS PARTES SE LES HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD FABRICA DE LADRILLOS A MAQUINA S.A. POR ESCRITURA #885 DEL 14 DE ABRIL DE 1953 NOTARIA 3.- PARTE POR ADJUDICACION QUE POR CUARTAS PARTES SE LES HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA URBANIZACION MONTEBELLO DE LUCA SARMIENTO DI TERLIZZI & CIA, SEGUN ESCRITURA 5497 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 7.- LA FABRICA DE LADRILLOS A MAQUINA S.A. LUCA SARMIENTO MUÑOZ DI TERLIZZI Y CIA, ADQUIRIO POR APOORTE DE GUIDO DE LUCA, LUIS AUGUSTO SARMIENTO G. RITO MUÑOZ Y GAETANO DI TERLIZZI POR ESCRITURA #4043 DEL 8 DE JUNIO DE 1937 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR LA 885 YA CITADA.- LA SOCIEDAD ANTES MENCIONADA CAMBIO DE RAZON SOCIAL POR LA DE FABRICA DE LADRILLOS A. MAQUINA S.A.I.L.DE LUCA SARMIENTO DI TERLIZZI Y CIA, ENTRANDO COMO SOCIO NICOLAS DI TERLIZZI EN REEMPLAZO DE RITO MUÑOZ.- LA URBANIZACION MONTEBELLO SARMIENTO DE LUCA DI TERLIZZI Y CIA, ADQUIRIO POR APOORTE DE GUIDO DE LUCA, LUIS AUGUSTO SARMIENTO, GAETANO Y NICOLAS DI TERLIZZI POR ESCRITURA 5532 DE DICIEMBRE DE 1958 NOTARIA 7.- ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE LA SOCIEDAD COMPAÑIA SAN JUAN BOSCO LTDA, POR ESCRITURA 3450 DE 19 DE JUNIO DE 1958 NOTARIA 5. ESTA COMPAÑIA ADQUIRIO POR APOORTE DE LOS CITADOS ADJUDICATARIOS MEDIANTE ESCRITURA # 3425 DE MAYO 2 DE 1954 NOTARIA 2. QUIENES ADQUIRIERON EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD FABRICA DE LADRILLOS A MAQUINA S.A. I.L. DE LUCA SARMIENTO DE TERLIZZI Y CIA, POR CITADA 885 DE ABRIL 14 DE 1953.--- OTRA PARTE POR COMPRA A URBACACION RESIDENCIAL MONTEBELLO DE LUCA & CIA POR LA 7851 DE DICIEMBRE 24 DE 1971 NOTARIA 7.----ESTA ADQUIRIO COMO YA SE EXPRESO.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 27 SUR 1 40 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 27 SUR #1-40 ESTE

1) CALLE 26B SUR 1-40 E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782

Nro Matrícula: 50S-152409

Pagina 2 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 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

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

50S - 5370
50S - 5371
50S - 9605
50S - 9606
50S - 9607
50S - 9609
50S - 9865
50S - 9866
50S - 9867
50S - 9869
50S - 9871
50S - 9872
50S - 9874
50S - 9875
50S - 864442



ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-1973 Radicación: 73037131

Doc: ESCRITURA 3320 del 25-05-1973 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION RELOTEO.DECLARACIONES

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

A: SARINVERSIONES LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-06-1973 Radicación: 73037132

Doc: ESCRITURA 3322 del 25-05-1973 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,882,400

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: SARINVERSIONES LTDA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-06-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3322 del 25-05-1973 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 12 AÍOS

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

DE: SARINVERSIONES LTDA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-02-1975 Radicación: 7512011

Doc: ESCRITURA 9643 del 31-12-1974 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$188,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782

Nro Matrícula: 50S-152409

Pagina 3 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 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

DE: SOCIEDAD SARAIN INVERSIONES LTDA

A: ARIAS GALVEZ GUILLERMO

CC# 19057043 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-1975 Radicación: 75-11644

Doc: ESCRITURA 9644 del 31-12-1974 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$105,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ARIAS GALVES GUILLERMO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-03-1975 Radicación: 75-11644

Doc: ESCRITURA 9644 del 31-12-1974 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AIOS

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

DE: ARIAS GALVES GUILLERMO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-08-1978 Radicación: 78065432

Doc: ESCRITURA 3255 del 27-07-1978 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SARINVERSIONES LTDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-08-1978 Radicación: 78065432

Doc: ESCRITURA 3255 del 27-07-1978 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SARINVERSIONES LTDA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-04-1984 Radicación: 84-43335

Doc: ESCRITURA 1952 del 24-03-1984 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$105,200

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782

Nro Matrícula: 50S-152409

Pagina 4 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 PM

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

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ARIAS GALVEZ GUILLERMO

CC# 19057043 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-04-1984 Radicación: 84-43335

Doc: ESCRITURA 1952 del 24-03-1984 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ARIAS GALVEZ GUILLERMO

CC# 19057043 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-07-1984 Radicación: 84-73768

Doc: ESCRITURA 4014 del 07-06-1984 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ARIAS GALVEZ GUILLERMO

CC# 19057043

A: MORENO ROMERO MIGUEL ANGEL

CC# 19240094 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-07-1984 Radicación: 84-73768

Doc: ESCRITURA 4014 del 07-06-1984 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MORENO ROMERO MIGUEL ANGEL

CC# 19240094 X

A: CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO DE LA REPUBLICA

CC# 60067201

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-11-1995 Radicación: 1995-87318

Doc: ESCRITURA 4639 del 31-10-1995 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MORENO ROMERO MIGUEL ANGEL

CC# 19240094 X

A: BANCO DE LA REPUBLICA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-09-1997 Radicación: 1997-80983

Doc: ESCRITURA 3027 del 26-05-1997 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782

Nro Matrícula: 50S-152409

Pagina 5 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 PM

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

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

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

DE: BANCO DE LA REPUBLICA

A: MORENO ROMERO MIGUEL ANGEL

CC# 19240094

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-05-2005 Radicación: 2005-35287

Doc: ESCRITURA 4314 del 13-05-2005 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

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 DE LA REPUBLICA

NIT# 8600052167

A: MORENO ROMERO MIGUEL ANGEL

CC# 19240094 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-06-2005 Radicación: 2005-49807

Doc: ESCRITURA 2258 del 13-06-2005 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORENO ROMERO MIGUEL ANGEL

CC# 19240094

A: MORALES DUITAMA BELISARIO

CC# 6747622 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-01-2011 Radicación: 2011-391

Doc: ESCRITURA 3381 del 26-10-2010 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: MORALES DUITAMA BELISARIO

CC# 6747622 X

A: PEIA DE MORALES SUSANA

CC# 41547833

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-08-2024 Radicación: 2024-45720

Doc: ESCRITURA 548 del 17-03-2023 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

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

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

A: MORALES PE/A JOHN BELISARIO

CC# 80235338 X

A: MORALES PE/A SUSANA CAROLINA

CC# 52846703 X

A: MORALES PE/A YOLIMA PAOLA

CC# 53007634 X

A: MORALES UMBA JAIRO ALBERTO

CC# 79495156 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510014314122113782**Nro Matrícula: 50S-152409**

Pagina 6 TURNO: 2025-398154

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 01:59:27 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 019 Fecha: 30-08-2024 Radicación: 2024-45720

Doc: ESCRITURA 548 del 17-03-2023 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MORALES DUITAMA BELISARIO

CC# 6747622

DE: PEVA DE MORALES SUSANA

CC# 41547833

A: MORALES PE/A JOHN BELISARIO**CC# 80235338 X 25%****A: MORALES PE/A SUSANA CAROLINA****CC# 52846703 X 25%****A: MORALES PE/A YOLIMA PAOLA****CC# 53007634 X 25%****A: MORALES UMBA JAIRO ALBERTO****CC# 79495156 X 25%****ANOTACION: Nro 020** Fecha: 30-08-2024 Radicación: 2024-45727

Doc: ESCRITURA 1817 del 08-08-2024 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. NUMERO 548 DE FECHA 17 DE MARZO DE 2023, OTORGADA EN LA NOTARIA 36 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., SE ACLARA EN EL SENTIDO DE INDICAR Y DEJAR PLENAMENTE ESTABLECIDA EL TRABAJO DE PARTICION Y ADJUDICACION DE LA LIQUIDACION DE HERENCIA SUCESION INTESTADA DE BELISARIO MORALES DUITAMA CC 6747622 Y SUSANA PE/A DE MORALES CC 41547833

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

DE: MORALES PE/A JOHN BELISARIO

CC# 80235338 X

DE: MORALES PE/A SUSANA CAROLINA

CC# 52846703 X

DE: MORALES PE/A YOLIMA PAOLA

CC# 53007634 X

DE: MORALES UMBA JAIRO ALBERTO

CC# 79495156 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-11-2024 Radicación: 2024-60370

Doc: ESCRITURA 1881 del 11-10-2024 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25%

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

DE: MORALES PE/A JOHN BELISARIO

CC# 80235338

A: BASTO CRUZ YEIMY YOHANA**CC# 20716535 X 25%****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 13

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 09-02-1996


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



ARCHIVO: LR-1023909612
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LR-1023909612
	Hash documento:	5b25d312e0
	Fecha creación:	2025-10-17 14:23:54

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado en AvalSign. Token: 448210	
Puntos: Email: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.33.237.114 2025-10-16 20:47:00	



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>

