



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: DAC-PRG_2022_621247

Fecha del avalúo	08/03/2022	Fecha de visita	05/03/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección.	KR 13 59 44 SUR		
Barrio	TUNJUELITO		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ZAMBRANO CHAPARRO MILTON EDUARDO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MILTON LEONARDO ZAMBRANO CHAPARRO		
Nit/CC	80779391		
Consecutivo del bien	174913	Garantía	1

Oficina: CI 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., 08/03/2022

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MILTON LEONARDO ZAMBRANO CHAPARRO

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 **ZAMBRANO CHAPARRO MILTON EDUARDO** ubicado en la KR 13 59 44 SUR TUNJUELITO, 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 \$313,772,795 pesos m/cte (Trescientos trece millones setecientos setenta y dos mil setecientos noventa 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	TERRENO	109.50	M2	\$1,141,977.38	39.85%	\$125,046,523.11
Area Construida	1 PISO	89.50	M2	\$770,217.00	21.97%	\$68,934,421.50
Area Construida	2 PISO	89.50	M2	\$770,217.00	21.97%	\$68,934,421.50
Area Construida	3 PISO	66.03	M2	\$770,217.00	16.21%	\$50,857,428.51
TOTALES					100%	\$313,772,795

Valor en letras
Trescientos trece millones setecientos setenta y dos mil setecientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793

ING. JENNIFER LORENA DELGADO VEGA
RAANro.: AVAL-1032479540 RNA-4229 C.C: 1032479540
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	294.1997
Integral	2,865,505	1,280,548	Valor del avalúo en UVR	1,066,529.96
Proporcional	125,046,523	188,726,272	Valor asegurable	313,772,795
% valor proporcional	39.85257015715456	60.147429842845	Tiempo esperado comercialización	12

Observación

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la CASA, ubicada en la KR 13 59 44 SUR, Barrio Catastral Tunjuelito, UPL 18 Tunjuelito. Lo observado en inspección física aplica a un inmueble de tres pisos. Cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto y gas natural con contadores instalados. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 160 varas cuadradas equivalentes a 125 M2 (según linderos) acorde al certificado de tradición y libertad suministrado. Sin embargo, en visita se mide un área de terreno de 110 M2 correspondientes a lo registrado catastralmente. Se recomienda realizar la debida actualización de cabidas y linderos en documentos jurídicos. Cuenta con un área construida total de 273.37 M2 mediad en visita. **NOTA JURÍDICA:** De acuerdo a lo registrado en el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con el siguiente gravamen o afectación al dominio: ANOTACIÓN: 014: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: 015: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ANOTACIÓN: 016: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación. **NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Se liquida área de terreno medida catastral, la cual corresponde al área corroborada en visita, se sugiere ejecutar la debida actualización de cabidas y linderos en documentos jurídicos, dado que se encuentra una diferencia de 15.50 M2 de terreno menor a lo registrado. Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 273.37 m², válidos por norma: 245.03 m², existe una diferencia de 28.34 m² los cuales corresponden a \$21.827.950. El avalúo es susceptible a cambios

de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	DAC-PRG_2022_621247	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MILTON LEONARDO ZAMBRANO CHAPARRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80779391	Teléfono	-
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MILTON LEONARDO ZAMBRANO CHAPARRO				
Nit/CC	80779391				
Consecutivo del bien	174913	Garantía	1		
Datos del propietario:					
Propietario	ZAMBRANO CHAPARRO MILTON EDUARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80779391	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 13 59 44 SUR				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	TUNJUELITO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la CASA, ubicada en la KR 13 59 44 SUR, Barrio Catastral Tunjuelito, UPL 18 Tunjuelito. Lo observado en inspección física aplica a un				

inmueble de tres pisos. Cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto y gas natural con contadores instalados. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 160 varas cuadradas equivalentes a 125 M2 (según linderos) acorde al certificado de tradición y libertad suministrado. Sin embargo, en visita se mide un área de terreno de 110 M2 correspondientes a lo registrado catastralmente. Se recomienda realizar la debida actualización de cabidas y linderos en documentos jurídicos. Cuenta con un área construida total de 273.37 M2 mediad en visita.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y alrededores, comparables al inmueble objeto de avalúo.</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.</p>				
Forma Geométrica	RECTANGULAR	Frente	5		
Fondo	25	Relación frente fondo	0.2		
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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato, es un sector consolidado.				
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, así como la demanda media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	125
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	4
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial- Área de Actividad de Proximidad
Uso Compatible Norma	Comercio y servicios
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	consolidación C/4
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	4 metros
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 pisos
Densidad	Sin Información
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno medida catastral, la cual corresponde al área corroborada en visita, se sugiere realizar la debida actualización de cabidas y linderos en documentos jurídicos, dado que se encuentra una diferencia de 15.50 M2 de terreno menor a lo registrado. Se liquida el área de construcción después de aplicar la

norma urbanística, se registra en inspección: 273.37 m², válidos por norma: 245.03 m², existe una diferencia de 28.34 m² los cuales corresponden a \$21.827.950. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

ENLACE

VISUALIZACIÓN

UPL:

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/cu-5.4.18_edificabilidad_upl18.pdf

ENLACE

VISUALIZACIÓN

POT

BOGOTÁ:

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_555_de_2021.pdf

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2685	EscrituraDePropiedad	26/05/2009	47	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-1165818	07/03/2022	AAA0021UHJH	SIN INFORMACIÓN	CASA

Observación

De acuerdo a lo registrado en el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con el siguiente gravamen o afectación al dominio: ANOTACIÓN: 014: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: 015: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ANOTACIÓN: 016: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble posee un espacio de garaje integral a la vivienda..

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular Secundaria Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La actividad predominante en el sector es residencial, cuenta con buen amoblamiento urbano, se evidencian vías en buen estado de conservación y mantenimiento.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	-
Año construcción	1961	Edad Inmueble	61 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. NOTA: De acuerdo a información suministrada por el propietario, al inmueble se le realizaron algunas remodelaciones hace 10 años aproximadamente. De acuerdo a lo anterior se hace un ponderado entre su edad jurídica y su última remodelación, resultando una edad aproximada para la construcción de 30 años.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	4	Comedor	5	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	6	Patio interior	0	Habitaciones	10
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

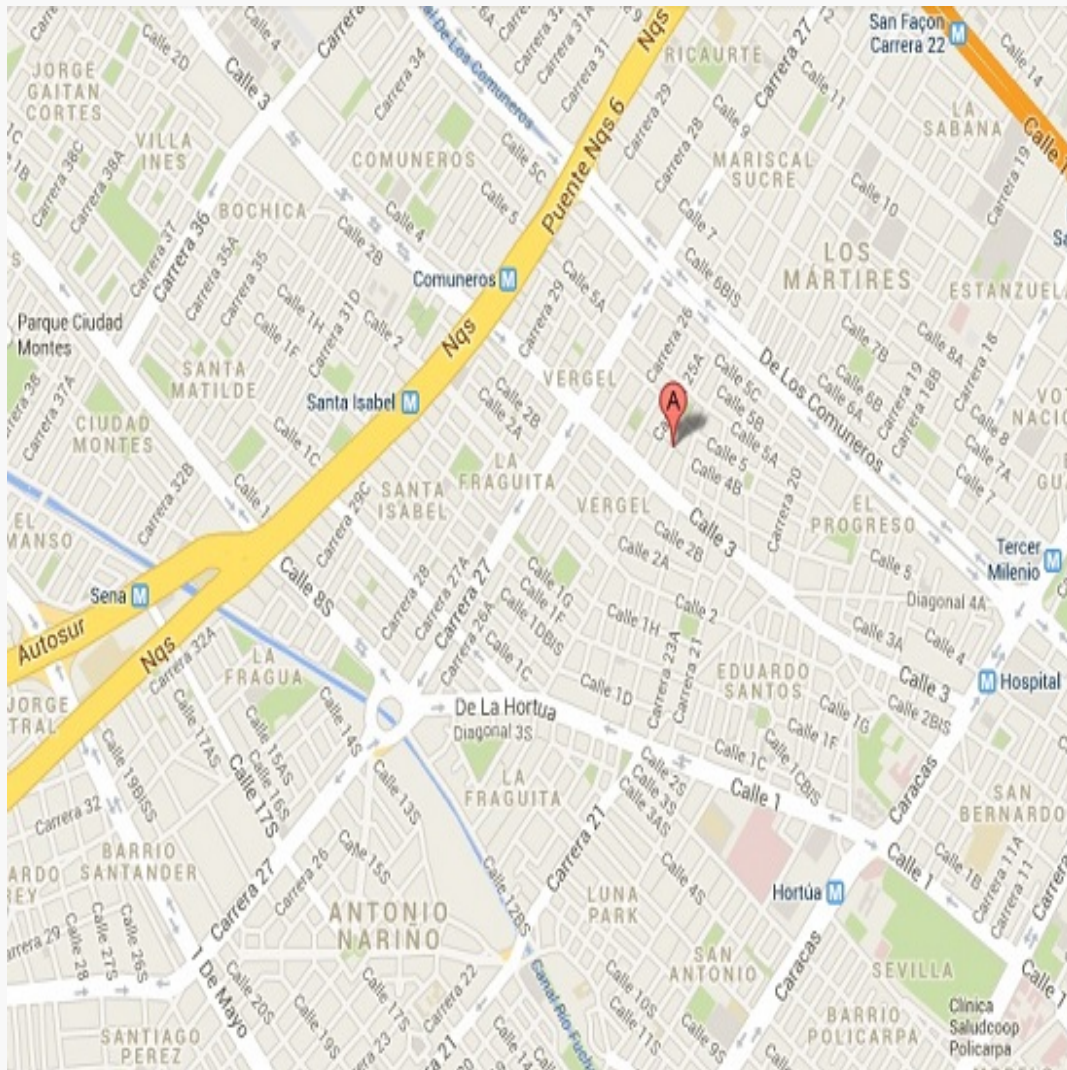
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 5, Cocina: Sencilla, Baño social: 6, Patio interior: 0, Habitaciones: 10, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, 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	Inmueble con acabados normales, en general se encuentra en buen estado de conservación. Se deja evidencia de lo mencionado en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 13 59 44 SUR | TUNJUELITO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.559492508576989
GEOGRAFICAS : 4° 33' 34.1742''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.13094186518654
GEOGRAFICAS : 74° 7' 51.3912''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO BARRIO	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	3134823219	150	226	\$750,000	\$169,500,000
2	MISMO BARRIO	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000	3013855716	150	300	\$730,000	\$219,000,000
3	MISMO BARRIO	\$339,900,000	0.95	\$322,905,000	3009114162	150	219	\$710,000	\$155,490,000
4	MISMO BARRIO	\$570,000,000	0.95	\$541,500,000	3214400627	175	422	\$800,000	\$337,600,000
Del inmueble						109.50	245.03		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$172,500,000	\$1,150,000	1.0	1.0	1.00	\$1,150,000
2	\$170,500,000	\$1,136,667	1.0	1.0	1.00	\$1,136,667
3	\$167,415,000	\$1,116,100	1.0	1.0	1.00	\$1,116,100
4	\$203,900,000	\$1,165,143	1.0	1.0	1.00	\$1,165,143
					PROMEDIO	\$1,141,977.38
					DESV. STANDAR	\$20,807.41
					COEF. VARIACION	1.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,141,977.38	AREA	109.50	TOTAL	\$125,046,523.11
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$770,217.00	AREA	245.03	TOTAL	\$188,726,271.51
VALOR TOTAL	\$313,772,794.62					

Observaciones:
ENLACE VISUALIZACIÓN DE OFERTAS: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2022030720031781OFERTAS%20DE%20MERCADO.pdf>
Enlaces:

 1. <https://onx.la/318be>

 2. <https://onx.la/9a4d0>

 3. <https://onx.la/16f49>

 4. <https://onx.la/9ff53>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN

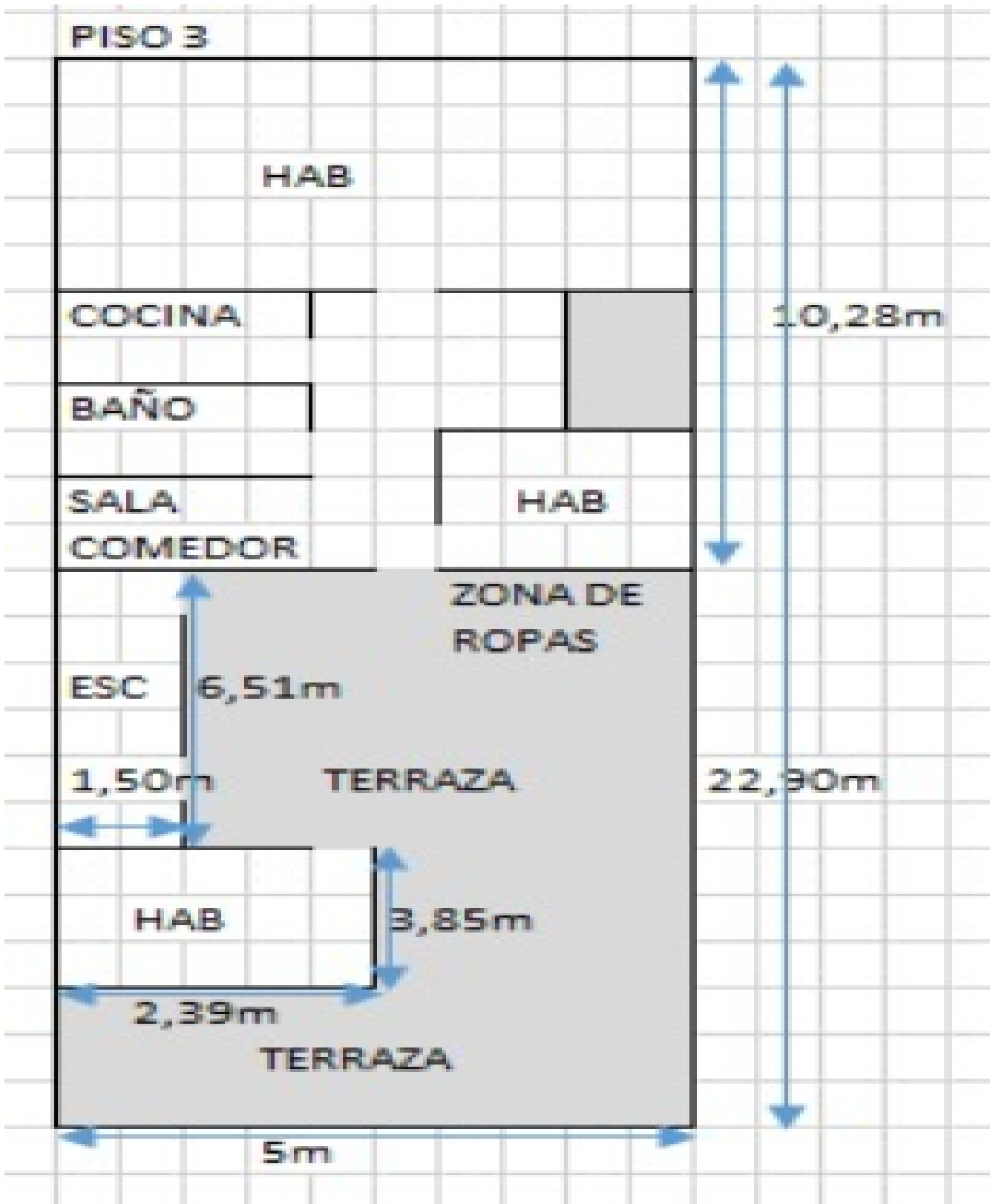
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	273.37
Area construida vendible	245.03
Valor M2 construido	\$1,168,235
Valor reposición M2	\$286,252,622
Valor reposición presupuesto M2	\$1,168,235
Fuente	Construdata 201
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,168,235
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$770,217
Valor adoptado depreciado	\$770,217
Valor total	\$188,726,272

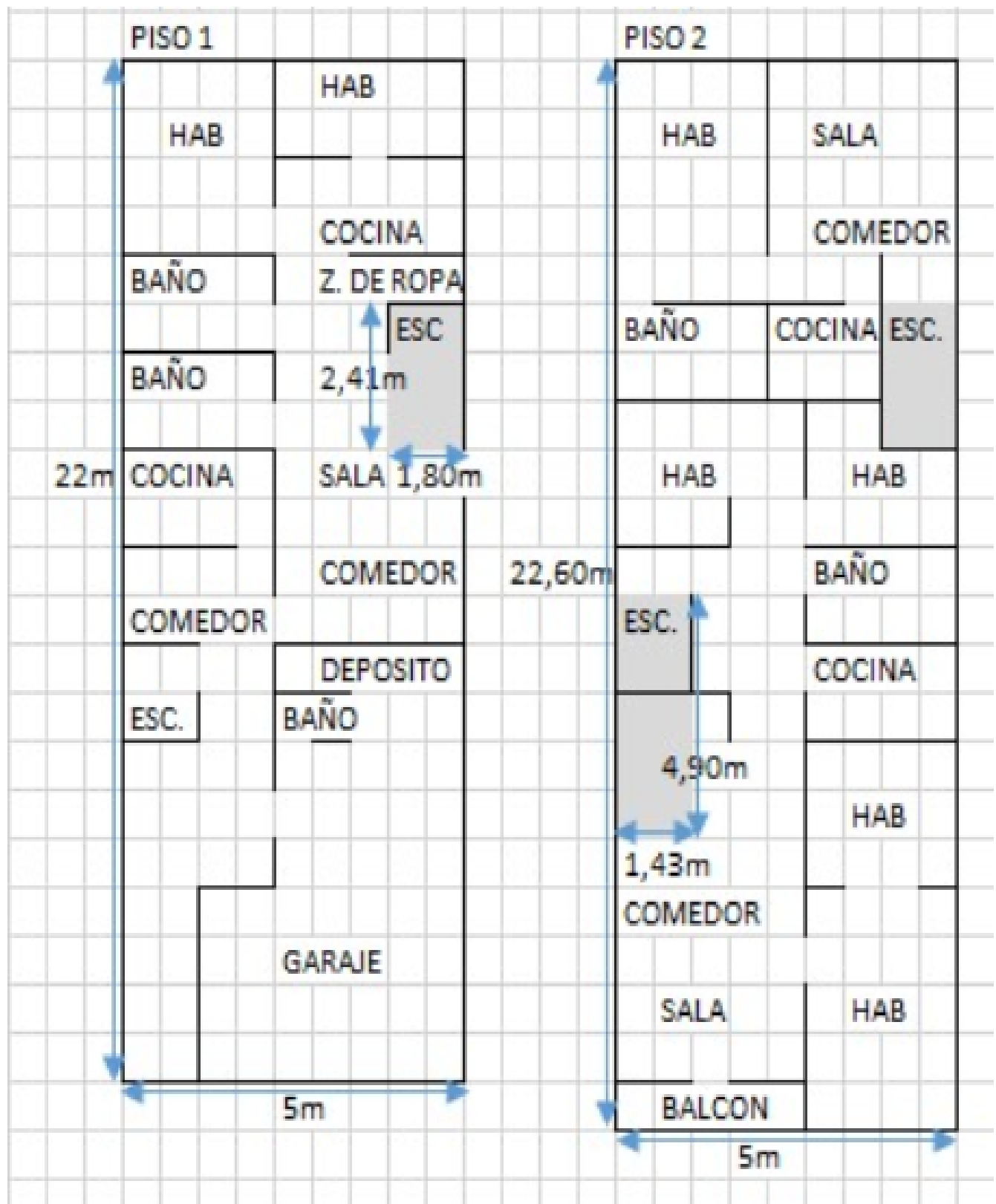
Observaciones: Se adopta valor de vivienda unifamiliar VIS para la ciudad de Bogotá, acorde a sus terminaciones y acabados.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Bodega



FOTOS General

Fachada del Inmueble



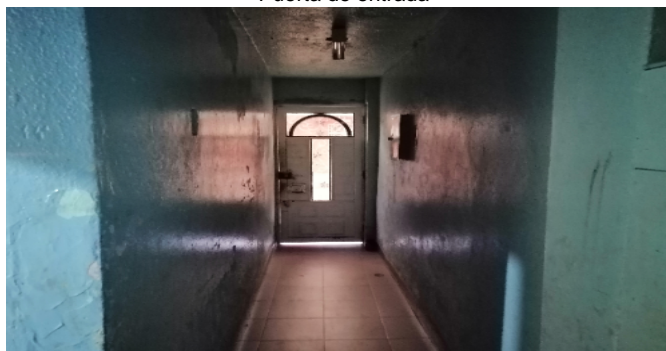
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



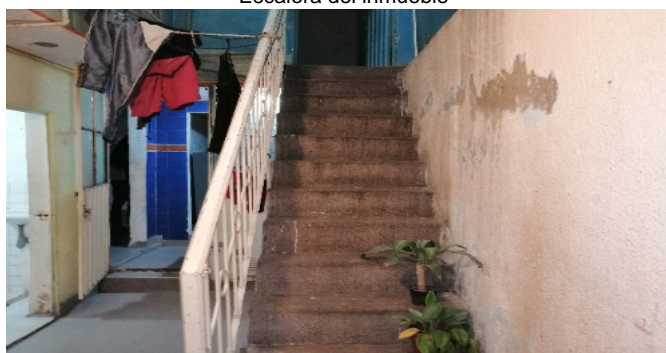
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones

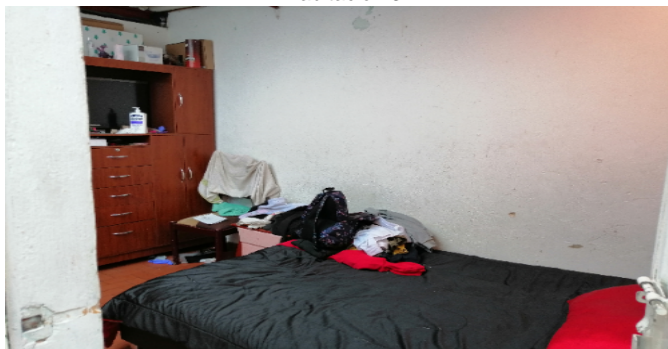


Habitación 2



FOTOS General

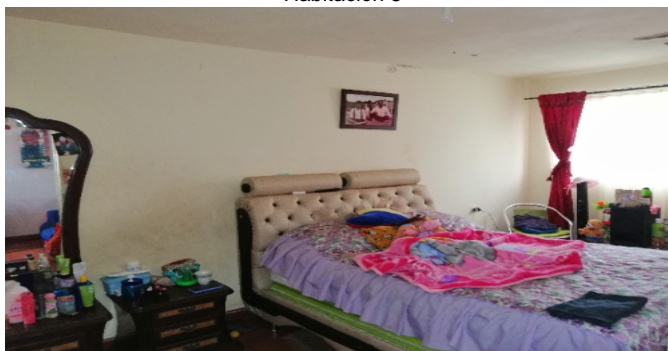
Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 10



Habitación 8



Habitación 9



FOTOS General

Habitación 7



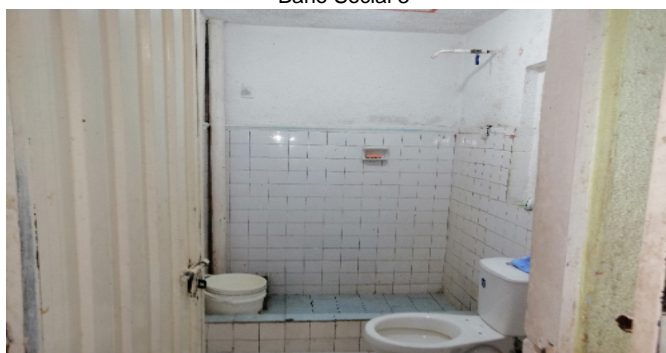
Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Baño Social 6



Baño Social 5



Terraza Inmueble



FOTOS General

Terraza Inmueble



Garaje



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 DAC-PRG_2022_621247



PIN de Validación: b2110b07

**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2110b07



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8ff0b07



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.C. MARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 TP 5006

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b8ff0b07



PIN de Validación: b210b07



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 dieciocho (18) días del mes de Diciembre 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: DAC-PRG_2022_621247 M.I.: 50S-1165818

Con el turno C2009-8413 se Corrigieron las siguientes matriculas:
1165818

Nro Matricula: 1165818

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTA ZONA SUR No. Catastro: AAA0021UHJH
MUNICIPIO: BOGOTA D.C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 14A 59-44 S (ACTUAL)
- 2) CARRERA 14A 8-51
- 3) KR 14A-59 44 S (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2685 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 95,500,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SOSA EMILIO GABRIEL C.C. 80.360.552

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO 80779391 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2685 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

A: BANCOLOMBIA S.A. 8909039388

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2685 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO 80779391 X

SALVEDADES:

Anot: 13 No. Salve: 2 Fecha Salve: 26-06-2009

ANOTACIONES 13,14 Y 15 EN SECCION DOCUMENTO NUMERO DE ESCRITURA 2685 CORREGIDO SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70
OGF/COR23...

Anot: 14 No. Salve: 2 Fecha Salve: 26-06-2009

Anot: 15 No. Salve: 2 Fecha Salve: 26-06-2009

FORMULARIO DE CORRECCIONES

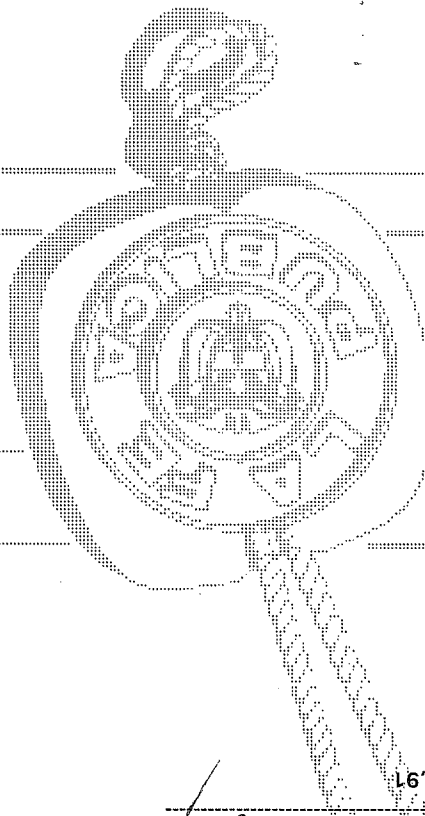
Impreso el 26 de Junio de 2009 a las 11:58:50 a.m.
No tiene validez sin la firma y sello en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Firma del Registrador Delegado

CORREC23,91



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Con el turno C2009-7877 se Corrigieron las siguientes matriculas:
1165818

Nro Matricula: 1165818

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTA ZONA SUR No. Catastro: AAA0021UHJH
MUNICIPIO: BOGOTA D.C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 14A 59-44 S (ACTUAL)
- 2) CARRERA 14A 8-51
- 3) KR 14A 59 44 S (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2865 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 95,500,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SOSA EMILIO GABRIEL C.C. 80.360.552

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO 80779391 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2865 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

A: BANCOLOMBIA S.A. 80779391 X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2865 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

80779391 X

SALVEDADES:

Anot: 13 No. Salve: 1 Fecha Salve: 16-06-2009
CORREGIDO LEONARDO SI VALE ART. 35 DL.1250/70 OGR. COR35
Anot: 14 No. Salve: 1 Fecha Salve: 16-06-2009
Anot: 15 No. Salve: 1 Fecha Salve: 16-06-2009

FORMULARIO DE CORRECCIONES

Página 2

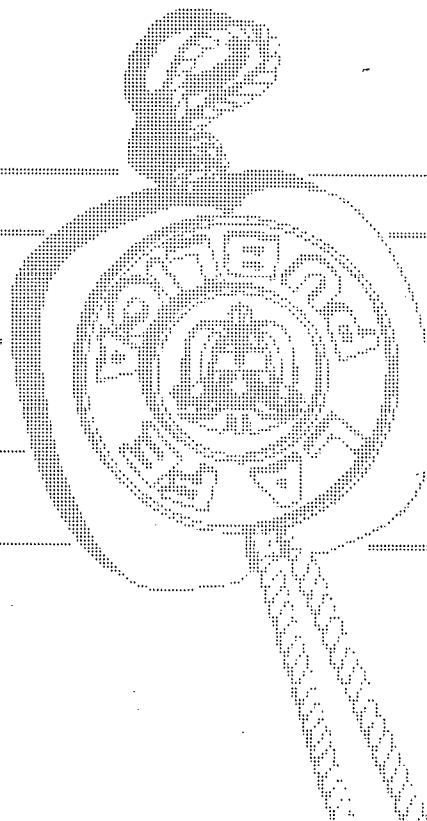
Impreso el 16 de Junio de 2009 a las 02:54:15 p.m.
 No tiene validez sin la firma y sello en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Firma del Registrador Delegado

CORREC35,



**Superintendencia
de Notariado
y Registro**
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 02 de Junio de 2009 a las 10:27:03 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2009-47425 se calificaron las siguientes matriculas:
1165818

Nro Matricula: 1165818

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTA ZONA SUR No. Catastro: AAA0021UHJH
MUNICIPIO: BOGOTA D.C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 14A 59-44 S (ACTUAL)
- 2) CARRERA 14A 8-51
- 3) KR 14A 59 44 S (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2865 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 95,500,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: SOSA EMILIO GABRIEL C.C. 80.360.552

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON EDUARDO 80779391 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2865 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON EDUARDO 80779391 X

A: BANCOLOMBIA S.A. 8909039388

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 01-06-2009 Radicacion: 2009-47425
Documento: ESCRITURA 2865 del: 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON EDUARDO 80779391 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador	Fecha:	El Registrador
	Dia Mes Ano	Firma

ABOGA108,

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21017373180

Formulario No.

2021201041606886592

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0021UHJH	2. Matricula Inmobiliaria 050S01165818	3. Cédula Catastral USU 60S 14 8	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio KR 13 59 44 SUR			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 109.50	7. Área construida en metros 279.01	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social MILTON LEONARDO ZAMBRANO CHAPARRO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 80779391	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 80779391			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	155,831,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	888,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		559,000	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	329,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 24/07/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 4444	
NOMBRES Y APELLIDOS MILTON LEONARDO ZAMBRANO CHAPARRO		VALOR PAGADO: 0	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA	
80779391		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307115955847918

Nro Matrícula: 50S-1165818

Pagina 1 TURNO: 2022-98564

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 04:39:53 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-06-1988 RADICACIÓN: 181694 CON: SIN INFORMACION DE: 17-06-1988

CODIGO CATASTRAL: **AAA0021UHJH** COD CATASTRAL ANT: U S U 605 14-8

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N. 5A QUE HACE PARTE DEL N. 5 DE LA MZ 46 PARCELACION TUNJUELITO QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 160.00 VC Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE CON LA CARRERA 3 DEL PLANO DE LA PARCELACION HOY 14A EN 5.00 MTS SUR: CON EL SOLAR N. 13 EN 5.00 MTS ORIENTE: CON EL RESTO DEL LOTE N. 5 DE PROPIEDAD DE LOS VENDEDORES EN 25 MTS OCCIDENTE: CON EL N.6 EN 25 MTS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 13 59 44 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

3) KR 14A 59 44 S (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 14A 8-51

1) CARRERA 14A 59-44 S (ACTUAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-07-1961 Radicación: 181694

Doc: ESCRITURA 2457 del 16-06-1961 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BOADA DE GOMEZ EVELIA

DE: GOMEZ JUAN NEPOMUCENO

A: FELICIANO ANATILDE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-1989 Radicación: 39515

Doc: ESCRITURA 2714 del 27-10-1988 NOTARIA 35 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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: 220307115955847918

Nro Matrícula: 50S-1165818

Pagina 2 TURNO: 2022-98564

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 04:39:53 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: FELICIANO ANATILDE

A: NAVAS FELICIANO LUZ MARINA

CC# 41563927 X

A: PARRA FELICIANO ISMAEL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-06-1992 Radicación: 33450

Doc: ESCRITURA 5802 del 02-08-1991 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: NAVAS FELICIANO LUZ MARINA

CC# 41563927

DE: PARRA FELICIANO ISMAEL

CC# 19067701

A: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIDA

CC# 20271226 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-09-1992 Radicación: 59159

Doc: ESCRITURA 1502 del 08-09-1992 NOTARIA 17 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIRA

X

A: CRUZ CHACON MARIA DEL TRANSITO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-08-1993 Radicación: 51928

Doc: ESCRITURA 957 del 08-06-1993 NOTARIA 17 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,600,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CRUZ CHACON MARIA DEL TRANSITO

A: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIRA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-05-1994 Radicación: 30831

Doc: ESCRITURA 1918 del 22-04-1994 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIDA

CC# 20271226

A: BUSTILLO DE BOTERO NUBIA ANGELINA

CC# 34958185 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-06-1995 Radicación: 44534

Doc: ESCRITURA 2914 del 07-06-1995 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA POR ESC. 1918 DEL 22 04 94 NOT. 4 BTA HASTA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307115955847918

Nro Matrícula: 50S-1165818

Pagina 3 TURNO: 2022-98564

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 04:39:53 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: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIRA

X

A: BUSTILLO DE BOTERO NUBIA ANGELINA

CC# 34958185

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-03-1996 Radicación: 1996-22020

Doc: OFICIO 672 del 08-03-1996 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: BUSTILLO BOTERO NUBIA ANGELINA

A: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIRA (SIC)

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-06-1999 Radicación: 1999-41133

Doc: ESCRITURA 2062 del 15-06-1999 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BUSTILLO DE BOTERO NUBIA ANGELINA

CC# 34958185

A: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIDA

CC# 20271226 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-06-1999 Radicación: 1999-41743

Doc: OFICIO 1791 del 10-05-1999 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: BUSTILLO DE BOTERO NUBIA ANGELINA

CC# 34958185

A: MOJICA MUÑOZ MARIA OVEIRA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-06-1999 Radicación: 1999-41748

Doc: SENTENCIA SN del 18-05-1999 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 109 REMATE

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

A: BURGOS FORERO MIRIAM DEL CARMEN

CC# 51953908 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-01-2000 Radicación: 2000-5477



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307115955847918

Nro Matrícula: 50S-1165818

Pagina 4 TURNO: 2022-98564

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 04:39:53 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

Doc: ESCRITURA 363 del 24-01-2000 NOTARIA 6 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BURGOS FORERO MIRIAM DEL CARMEN

CC# 51953908

A: GABRIEL SOSA EMILIO

CC# 80360552 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-06-2009 Radicación: 2009-47425

Doc: ESCRITURA 2685 del 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$95,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SOSA EMILIO GABRIEL

C.C. 80.360.552

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

CC# 80779391 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-06-2009 Radicación: 2009-47425

Doc: ESCRITURA 2685 del 26-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

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: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

CC# 80779391 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-06-2009 Radicación: 2009-47425

Doc: ESCRITURA 2685 del 26-05-2009 NOTARIA 47 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: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

CC# 80779391 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-05-2018 Radicación: 2018-28509

Doc: OFICIO 758 del 30-04-2018 JUZGADO 010 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO N. 201800175

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ZAMBRANO CHAPARRO MILTON LEONARDO

CC# 80779391 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307115955847918

Nro Matrícula: 50S-1165818

Pagina 5 TURNO: 2022-98564

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 04:39:53 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 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-65077 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 10	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 14-02-2000
EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE NUBIA ALGENINA CORREGIDO SEGUN MICROFICHA OFICIO 791 VALE ART. 35 DL1250/70 MICG.COR *^			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 14-02-2000
EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE SOSA GABRIEL EMILIO CORREGIDO SEG.ESC. 363 MICROFICHA VALE ART. 35 DL1250/70 MICG.COR 8&			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 01-03-2000
EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE GABRIEL SOSA EMILIO CORREGIDO SI VALE. ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR3.			
Anotación Nro: 13	Nro corrección: 1	Radicación: C2009-7877	Fecha: 16-06-2009
CORREGIDO LEONARDO SI VALE ART. 35 DL.1250/70 OGR. COR35			
Anotación Nro: 13	Nro corrección: 2	Radicación: C2009-8413	Fecha: 26-06-2009
ANOTACIONES 13,14 Y 15 EN SECCION DOCUMENTO NUMERO DE ESCRITURA 2685 CORREGIDO SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...			
Anotación Nro: 14	Nro corrección: 1	Radicación: C2009-7877	Fecha: 16-06-2009
.			
Anotación Nro: 14	Nro corrección: 2	Radicación: C2009-8413	Fecha: 26-06-2009
.			
Anotación Nro: 15	Nro corrección: 1	Radicación: C2009-7877	Fecha: 16-06-2009
.			
Anotación Nro: 15	Nro corrección: 2	Radicación: C2009-8413	Fecha: 26-06-2009
.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-98564

FECHA: 07-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB