



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-79839159

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN ANDRES SANDOVAL JARAMILLO
NIT / C.C CLIENTE	79839159
DIRECCIÓN	CL 159 54 81 TO 2 AP 903, GJ 105 y 106
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	Cantagallo
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/07/2024
FECHA INFORME	31/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ICR S.A.S.			
NUM.	7398 Escritura De #NOTARIA	32	FECHA	28/11/2016
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Cundinamarca
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA	009103201000209003			
CEDULA				
CATASTRAL				
CHIP	AAA0257BSWW			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL NILO PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	550000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2918%			6025.42

M. INMOB.	N°
50N-20795974	APARTAMENTO 903-TORRE 2-ETAPA II
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20796002	105
50N-20796003	106
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	131

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 159 54 81 TO 2 AP 903, GJ 105 y 106 \_DP EXCLUSIVO 131

Al inmueble se llega así: calle 159, calle 153, carrera 55, av. Boyacá. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 661,973,712

VALOR ASEGURABLE \$ COP 661,973,712

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

## NOMBRES Y FIRMAS

**GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO**  
 Perito Actuante  
 C.C: 30050594  
 RAA: AVAL-30050594

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	366
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Privado

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:****horizontal:** Escritura 2330 del 02-07-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**Decreto 555 del 2021.****CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	106.47	AREA	M2	91.28
AREA PRIVADA	M2	91.28	AVALUO	PESOS	\$ 434.842.000
AREA LIBRE COMUN BALCON 1	M2	8.62	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN BALCON 2	M2	0.60			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	91.28
AREA LIBRE COMUN	M2	9.0			

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 159 54 81 TO 2 AP 903, GJ 105 y 106 | Cantagallo | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2330, fecha: 02/07/2015, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

**Impacto Ambiental**

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO

Aguas servidas:  
NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 903	91.28	M2	\$6,697,510.00	92.35%	\$61,348,712.80
Area Privada	Garaje 105	11.25	M2	\$2,250,000.00	3.82%	\$25,312,500.00
Area Privada	Garaje	11.25	M2	\$2,250,000.00	3.82%	\$25,312,500.00
<b>TOTALES</b>						<b>100%</b>
Valor en letras		Seiscientos sesenta y un millones novecientos setenta y tres mil setecientos doce Pesos Colombianos				

**TOTAL COMERCIAL**                           **\$661,973,712**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 alta, y se considera que la demanda es alta.

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CL 159 54 81 TO 2 AP 903, GJ 105 y 106 \_DP EXCLUSIVO 131 Al inmueble se llega así: calle 159, calle 153, carrera 55, av. Boyacá. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El apartamento cuenta con dos garajes privados y un depósito de uso exclusivo ubicados en el sótano 1 del edificio.

**Entorno:** 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2330, Fecha escritura: 02/07/2015, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá, Total unidades: 366, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna y turco: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores:Si, Nro. Ascensores: 2 por piso, parque infantil, salón social, 2 BBQ, salón de juegos. Cámaras de seguridad, Red de incendios, acceso con pin a las áreas comunes y a la torre.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 10, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** NOTA: El apartamento cuenta con puerta principal de seguridad. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños encapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**MERCADO**

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Nilo	1	\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$6,491,016.65	3143376818
2	Sotavento	9	\$615,000,000	0.95	\$584,250,000	2	\$25,000,000	1	\$	\$6,678,125.00	3184320617
3	Nilo	8	\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	2	\$25,000,000	1	\$	\$6,598,837.21	3142991161
<b>Del inmueble</b>		<b>Apto 903</b>				<b>2</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	107	91.28	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$6,815,567.48
2	8	89	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,678,125.00
3	9	96	86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,598,837.21
<b>9 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$6,697,509.90</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$109,657.80</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.64%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$6,807,167.70</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$621,358,267.37</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$6,587,852.10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$601,339,139.36</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$611,348,712.80</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-bogot-cantalejo/7533487>2-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10889240>3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10463319>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 159 54 81 TO 2 AP 903, GJ 105 y 106 | Cantagallo | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

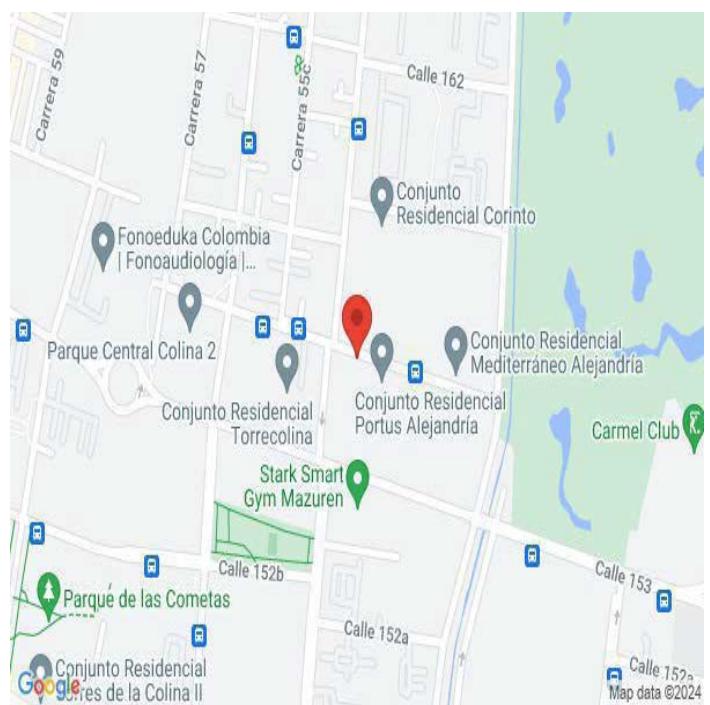
Latitud: 4.74103278800004

Longitud: -74.0568729299999

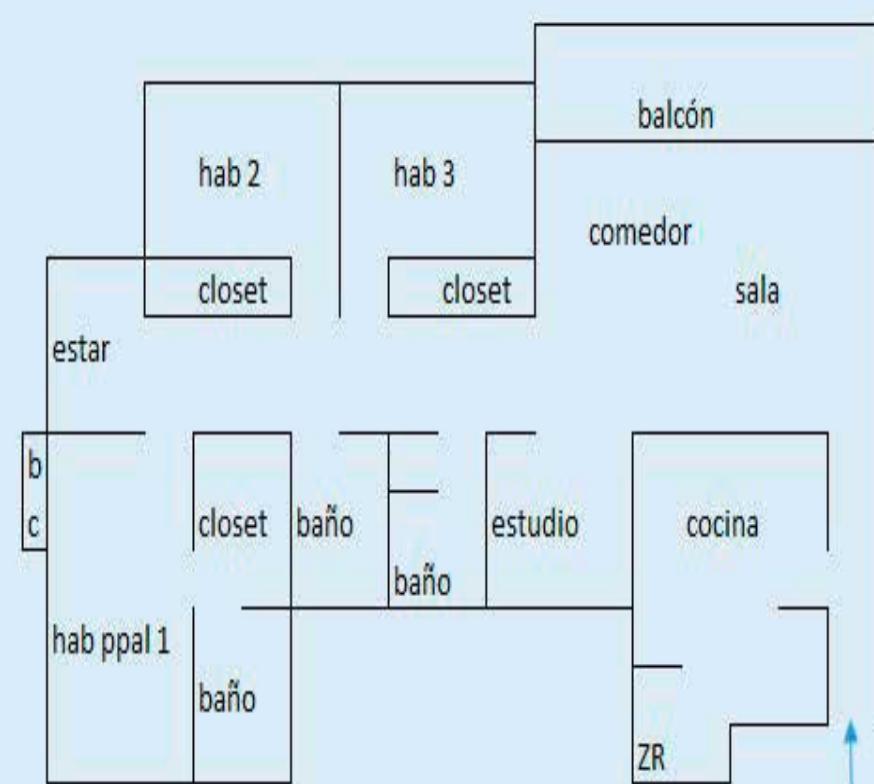
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 27.7182''

Longitud: 74° 3' 24.7422''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



AREA PRIVADA: 91,28m<sup>2</sup>

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Porteria



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS General



## FOTOS General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Deposito



Deposito



Deposito



## FOTOS General



## FOTOS General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



## FOTOS General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

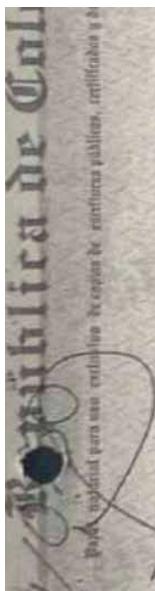


Otras Zonas Sociales-CJ

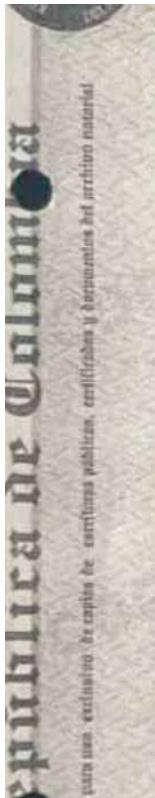


# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

 <small>Para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial</small>	<p>BOGOTÁ D.C - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.</p> <p>NOMBRE O DIRECCION: APARTAMENTO NÚMERO 903 TORRE 2 Y PARQUEADERO(S) NUMERO(S) 105 Y 106, al cual se le asigna el uso exclusivo sobre el(s) DEPÓSITO(S) NÚMERO 131, EL(LOS) CUAL(ES) HACE(N) PARTE DE LA ETAPA 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NILO, localizado en la calle ciento cincuenta y nueve (159) número cincuenta y cuatro ochenta y uno (54-81) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C..</p> <p style="text-align: center;"><b>DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">ESPECIFICACIÓN</th> <th style="width: 50%;">VALOR DEL ACTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0125 COMPRAVENTA</td> <td>\$478.896.051.oo</td> </tr> <tr> <td>0855 CANCELACION PARCIAL</td> <td>\$18.006.944.oo</td> </tr> <tr> <td>0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR</td> <td>SI ( ) NO (X)</td> </tr> </tbody> </table>	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO	0125 COMPRAVENTA	\$478.896.051.oo	0855 CANCELACION PARCIAL	\$18.006.944.oo	0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	SI ( ) NO (X)
ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO								
0125 COMPRAVENTA	\$478.896.051.oo								
0855 CANCELACION PARCIAL	\$18.006.944.oo								
0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	SI ( ) NO (X)								

## Areas o Documentos

 <small>Para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial</small>	<p><b>DEPENDENCIAS:</b> Sala, comedor, cocina, ropas, estudio, tres (3) alcobas, estar, vestier y tres (3) baños. <b>ÁREAS:</b> Área construida de ciento seis metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (106.47 M<sup>2</sup>). Área privada de noventa y un metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (91.28 M<sup>2</sup>). Se le asignan: un área común de uso exclusivo de ocho metros cuadrados con sesenta y dos decímetros cuadrados (8.62 M<sup>2</sup>) para balcón 1; y un área común de uso exclusivo de sesenta decímetros cuadrados (0.60 M<sup>2</sup>) para balcón 2. La diferencia entre el área construida y el área privada es de quince metros cuadrados con diecinueve decímetros cuadrados (15.19 M<sup>2</sup>), que corresponden a: muros de fachada común, muros comunes, muros estructurales, y ductos comunes, estos elementos y las placas estructurales, ya sean interiores o medianeros con otras</p>
---	---

## Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE  
2024



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia 24012303283 401  
Factura Número: 2024001041823146983 CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		C. LIQUIDACIÓN FACTURA	
1. CHIP: AAA0257BSWW	2. DIRECCIÓN CL 159 54 81 TO 2 AP 903	3. MATRICULA INMOBILIARIA 050N20795974			
4. TIPO: NIT	5. No. IDENTIFICACIÓN: 900440729	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ICR SAS	7. % COPROPRIEDAD: 900	8. CALIDAD: PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: KR 7 158 10 OF 2906 BOGOTÁ, D.C.

## 11. OTROS

12. AVALUO CATASTRAL		13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
434.842.000		61-RESIDENCIALES URBANOS Y R.	6,5	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	2.826.000

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	HASTA	
20. VALOR A PAGAR	VP	2.826.000		2.826.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	283.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	28.000		28.000
23. TOTAL A PAGAR	TP	2.515.000		2.798.000
<b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>				
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	283.000		283.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	2.798.000		3.081.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

## PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024

HASTA 14/06/2024

## 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 --- **Etapa:** 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-79839159



PIN de Validación: bcb10b4d



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcb10b4d



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bcb10b4d



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



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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: bcb10b4d



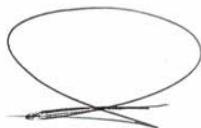
<https://www.raa.org.co>



#### PIN DE VALIDACIÓN

**bcb10b4d**

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 cuatro (04) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-79839159 M.I.: 50N-20795974





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240717420697529104

Nro Matrícula: 50N-20795974

Página 2 TURNO: 2024-363802

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:10 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO- FIDUBOGOTA S.A.

X NIT8300558977

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-2015 Radicación: 2015-46847

Doc: ESCRITURA 2330 del 02-07-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL NILO ETAPA I SOBRE UN AREA DE 3672,60 M2-AREA RESTANTE FUTURAS ETAPAS 6035,70 M2

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-2016 Radicación: 2016-71333

Doc: ESCRITURA 5425 del 01-09-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA E.P. 2330 DEL 02-07-2015 NOTA 32 BTA, SE ADICIONA ETAPA II Y REFORMA EN CUANTO A MODIFICAR ART 9 Y ADICIONAR ART. 114 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-92504

Doc: ESCRITURA 7398 del 28-11-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

##### 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO NILO-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055-897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-92504

Doc: ESCRITURA 7398 del 28-11-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$478,896,051

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO 131

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO NILO-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055-897-7



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

**Certificado generado con el Pin No: 240717420697529104**

Nro Matrícula: 50N-20795974

Pagina 3 TURNO: 2024-363802

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:10 PM

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

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

## A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ICR S.A.S.

NIT# 9004407292 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-54366**

Doc: ESCRITURA 2264 del 11-07-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III, CONJUNTO RESIDENCIAL NILO ESCRITURA PUBLICA 2330 DE 20-07-2015 NOTARIA 32 BTA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S A NIT 800 142 383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NIU Q-FIDUBOGOTA S A NIT 830 055 897-7

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-08-2018 Radicación: 2018-53694**

Doc: ESCRITURA 2132 del 01-08-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.2330 DE 02-07-2015  
NOT 32 BTA IV ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.- NIT.830.055.897-7

NIT-830-055-897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 03-02-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-126330 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5236 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.P.

Nº. 3386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

ANASTACIO NÚ. 4  
Nº CONCECION: 1  
RADICACION: C2017-1681  
FECHA: 22/02/2017  
SECCION DOCUMENTO NÚMERO DE F. R. CORREGIDO SEGUIN TÍTULO Y VALOR (ART. 52 LEX 1570 DE 2012) C2017-1681 CVC

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE E.I. CORREGIDO SEGUN TITULO VALL (ART 59 E.I) 15/7/2012. C20 Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-1681 Fecha: 23/02/2017

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE F.P.Y VALOR DEL ACTO CORRESPONDO SEGUN TITULO VALE (ART 59 LEY 1570 DE 2012, C2017\_1681 QVC)

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE E.I. Y VALOR DEL ACTO CORREGIDO SEGUN TITULO VALL (ART 59 ET 1579 DE 2012. C2017-1081 CVC)

\* \* \*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240717420697529104

Nro Matrícula: 50N-20795974

Página 4 TURNO: 2024-363802

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:10 PM

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

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-363802

FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240717427897529105

Nro Matrícula: 50N-20796002

Página 2 TURNO: 2024-363800

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:07 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO- FIDUBOGOTA S.A.

X NIT8300558977

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-2015 Radicación: 2015-46847

Doc: ESCRITURA 2330 del 02-07-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL NILO ETAPA I SOBRE UN AREA DE 3672,60 M2-AREA RESTANTE FUTURAS ETAPAS 6035,70 M2

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-2016 Radicación: 2016-71333

Doc: ESCRITURA 5425 del 01-09-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA E.P. 2330 DEL 02-07-2015 NOTA 32 BTA, SE ADICIONA ETAPA II Y REFORMA EN CUANTO A MODIFICAR ART 9 Y ADICIONAR ART. 114 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-92504

Doc: ESCRITURA 7398 del 28-11-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

##### 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO NILO-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055-897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-92504

Doc: ESCRITURA 7398 del 28-11-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$478,896,051

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y DOS MAS Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO 131

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO NILO-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055-897-7



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

**Certificado generado con el Pin No: 240717427897529105**

**Nro Matrícula: 50N-20796002**

Pagina 3 TURNO: 2024-363800

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:07 PM

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

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ICR S.A.S.

NIT# 9004407292 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-54366**

Doc: ESCRITURA 2264 del 11-07-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III, CONJUNTO RESIDENCIAL NILO ESCRITURA PUBLICA 2330 DE 20-07-2015 NOTARIA 32 BTA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S A NIT 800 142 383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NII Q-FIDUBOGOTA S A NIT 830 055 897-7

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-08-2018 Radicación: 2018-53694**

Doc: ESCRITURA 2132 del 01-08-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.2330 DE 02-07-2015  
NOT 32 BTA IV ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTÁ S.A. - NIT.830.055.897-7

NIT.830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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

**SALVADORES. (Información Anterior o Corregida)**  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 03-02-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-126330 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5200 DE 11/02/2017 EXPEDIDA POR LA C.N.P.

Nº. 3386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

ANASTACIO NÚ. 4  
Nº CONCEPCIÓN: 1  
RADICACIÓN: C2017-1681  
FECHA: 22/02/2017  
SECCIÓN DOCUMENTO NÚMERO DE F. R. CORREGIDO SEGUIN TÍTULO Y VALOR (ART. 52 LEX 1570 DE 2012) C2017-1681 CVC

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE E.E. CORREGIDO SEGUN TITULO VALL (ART 39 E.E) 15/7/2012. C20  
Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-1681 Fecha: 23/02/2017

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE F.P.Y VALOR DEL ACTO CORRESPONDO SEGUN TITULO VALE (ART 59 LEY 1570 DE 2012, C2017\_1681 QVC)

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE E.I. Y VALOR DEL ACTO CORREGIDO SEGUN ARTICULO VARE (ART 30 LET F) 10/0 DE 2012. 02017-1007050.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240717427897529105

Nro Matrícula: 50N-20796002

Página 4 TURNO: 2024-363800

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:07 PM

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

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-363800 FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240717585197529106

Nro Matrícula: 50N-20796003

Página 2 TURNO: 2024-363801

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:07 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO- FIDUBOGOTA S.A.

X NIT8300558977

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-2015 Radicación: 2015-46847

Doc: ESCRITURA 2330 del 02-07-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL NILO ETAPA I SOBRE UN AREA DE 3672,60 M2-AREA RESTANTE FUTURAS ETAPAS 6035,70 M2

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-2016 Radicación: 2016-71333

Doc: ESCRITURA 5425 del 01-09-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA E.P. 2330 DEL 02-07-2015 NOTA 32 BTA, SE ADICIONA ETAPA II Y REFORMA EN CUANTO A MODIFICAR ART 9 Y ADICIONAR ART. 114 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-92504

Doc: ESCRITURA 7398 del 28-11-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

##### 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO NILO-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055-897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-92504

Doc: ESCRITURA 7398 del 28-11-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$478,896,051

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO 131

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO NILO-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055-897-7



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

**Certificado generado con el Pin No: 240717585197529106**

**Nro Matrícula: 50N-20796003**

Pagina 3 TURNO: 2024-363801

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:07 PM

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

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

## A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ICR S.A.S.

NIT# 9004407292 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-54366**

Doc: ESCRITURA 2264 del 11-07-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III, CONJUNTO RESIDENCIAL NILO ESCRITURA PUBLICA 2330 DE 20-07-2015 NOTARIA 32 BTA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT 800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A NIT 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-08-2018 Radicación: 2018-53694**

Doc: ESCRITURA 2132 del 01-08-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.2330 DE 02-07-2015  
NOT 32 BTA IV ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NILO-FIDUBOGOTA S.A.- NIT.830.055.897-7

NIT.830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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

**SALVADORES. (Información Anterior o Corregida)**  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 03-02-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-126330 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5236 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.P.

Nº. 3330 DE 14/03/2007 EXP. EDIBA Y CREA S.N.R. Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2017\_1681 Fecha: 22-02-2017

SECCION DOCUMENTO NUMERO DE F.R. SEGUN TITULO VALE (ART. 50 LEY 1570 DE 2012 C2017\_1681 QCV)

SECCIÓN DOCUMENTO NÚMERO DE E.E.: SECCION TIPOSDE VALE (ART. 30 LEY 10.5 DE 2012). SC017-1001-0000

SECCION DOCUMENTAL NÚMERO DE F. P. Y. VALOR DEL ACTO CORREGIDO SEGUN TITULO O VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012, C2017-1681 QVC)

\* \* \*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240717585197529106

Nro Matrícula: 50N-20796003

Página 4 TURNO: 2024-363801

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 06:53:07 PM

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

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-363801

FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

JUAN

 Paga seguro con:ANDRES SANDOVAL JARAMILLO | ESPAÑOL[Inicio \(\)](#) / [PQR](#)

Selecciona el medio de pago

Verifica y completa los datos

Confirma tu pago

**T U P A G O F U E E X I T O S O****Estado de tu transacción: Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	avalúo
Nombre del pagador:	JUAN ANDRES SANDOVAL JARAMILLO
Identificación:	79839159
Valor cancelado:	300,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	809108663

Cód. del pedido:	548
Id pago:	2237
Ticket:	7263600548
Fecha de pago:	30/07/2024 12:31:26.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**