



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1023908828

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON DAYRON RINCON MORA
NIT / C.C CLIENTE	1023908828
DIRECCIÓN	KR 81B 6B 40 CA 81
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD DE TECHO II
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/09/2024
FECHA INFORME	30/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA Y FAJARDO SANCHEZ RICARDO				
NUM.	980 EscrituraDe	#NOTARIA	29	FECHA	08/02/2006
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	006531951200101081				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0190HUHK				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	208300	VRxM2	2695.39
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.678% TABLA 2 O.				

M. INMOB.	Nº
50C-1631880	CASA 81

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 81 B 6 B 40 CASA 81 etapa 1

Al inmueble se llega así: Punto de partida portal suba tomar el transmilenio banderas quien coge toda la suba luego la avenida caracas hasta las Américas pasando por la NQS, luego la av. 68 hasta llegar al paradero de banderas y hay tomar otro transmilenio hasta el paradero de la carrera 86 de ahí dirigirse al Nor occidente por 3 cuadras hasta llegar al conjunto residencial terrazas 1 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas con sus respectivos contadores

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 335,581,599

VALOR ASEGURABLE \$ COP 335,581,599

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

Fernando Peñuela Barbosa.  
FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
Perito Actuante  
C.C: 79537697  
RAA: AVAL-79537697

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	Casa
Total unidades de vivienda	166
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5591, junio 8 de 2005, notaria 29 de Bogotá  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	85.63	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
AREA PRIVADA	M2	77.28			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.3	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.28

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 81B 6B 40 CA 81 | CIUDAD DE TECHO II | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5691, fecha: 08/06/2005, Notaría: 29 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	No	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	81	Año de Construcción	2005
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	La casa cuenta con tres pisos más terraza cubierta por un domo, donde este cambio se hizo en el reglamento de propiedad horizontal para poder aplicar este tipo de estructura para las terrazas por medio de la ESCRITURA 3021 del 23-06-2011 NOTARIA 73 de BOGOTÁ D.C. 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 81	77.28	M2	\$4,342,412.00	100.00%	\$335,581,599.36
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$335,581,599</b>
Valor en letras			Trescientos treinta y cinco millones quinientos ochenta y un mil quinientos noventa y nueve Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$335,581,599**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Actualmente, está el proyecto de vivienda VIS Terra de castilla constructora GALIAS un gran proyecto para esta zona de las Américas donde se encuentra muy cerca del predio a avaluar y así mismo hay muchos más proyectos en esta zona.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** En la actualidad el conjunto residencial por medio de sorteo asigna los parqueaderos comunales que en la actualidad hay 105 parqueaderos para propietarios y 29 parqueaderos para motos de residentes, 4 parqueaderos para visitantes, 6 parqueaderos para motos de visitantes, de acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** Es una zona estrato tres residencial donde se observa un crecimiento, donde se ven varias constructoras sobre la avenida Américas, están ampliando vías.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5691, Fecha escritura: 08/06/2005, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: bogota, Administración: 208300, Total unidades: 166, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno La casa cuenta en su primer nivel de sala comedor y la cocina, existe un espacio debajo de las escaleras que se piensa para un tercer baño, pero en la actualidad se tiene como de mini bodega, ya en el segundo piso cuenta con un baño con ducha completo y dos habitaciones y hay un estar o hall con un mueble de madera, ya en el tercer piso cuenta con una alcoba principal y un baño privado ya en el cuarto piso está la terraza con un domo y una zona de BBQ y zona de lavandería

**Acabados:** Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Crr 81 b# 6c10 Terraza de castilla III	4	\$335,000,000	0.95	\$318,250,000		\$		\$	\$4,108,572.17	3203427388
2	Castilla, Bavaria techo et. ii, Bavaria, Bavaria techo et. iii, Zona occidental, Kennedy, Castilla, Bogotá	4	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000		\$		\$	\$4,292,538.08	3154124925
3	Crr 81 b# 6c10 Terraza de castilla III	4	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000		\$		\$	\$4,537,825.97	314 2217471
4	KR 81B 6B 40 ,CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.	4	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000		\$		\$	\$4,486,930.64	3208934420
Del inmueble		3 más terraza				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	87.22	77.46	1.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.03	\$4,231,829.34
2	19	84.22	77.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,292,538.08
3	19	85.22	77.46	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,537,825.97
4	18	85.63	77.28	0.96	1.0	1.0	1.0	1.0	0.96	\$4,307,453.41
	19 años									
									PROMEDIO	\$4,342,411.70
									DESV. STANDAR	\$134,318.84
									COEF. VARIACION	3.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,476,730.54	TOTAL	\$345,961,736.41
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,208,092.86	TOTAL	\$325,201,415.94
VALOR TOTAL	\$335,581,599.36			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10246496>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191095979>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-cir-terrazas-de-castilla-eta-ii-3-habitaciones-3-banos/814-M5115292>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 81B 6B 40 CA 81 | CIUDAD DE TECO II | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.6385554

Longitud:-74.1520136

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38´ 18.798´´

Longitud:74° 9´ 7.2498´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA LIBRE :13,97 Metros 2  
AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA :8,35MT

CUARTO PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts2  
AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts2  
CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.  
KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

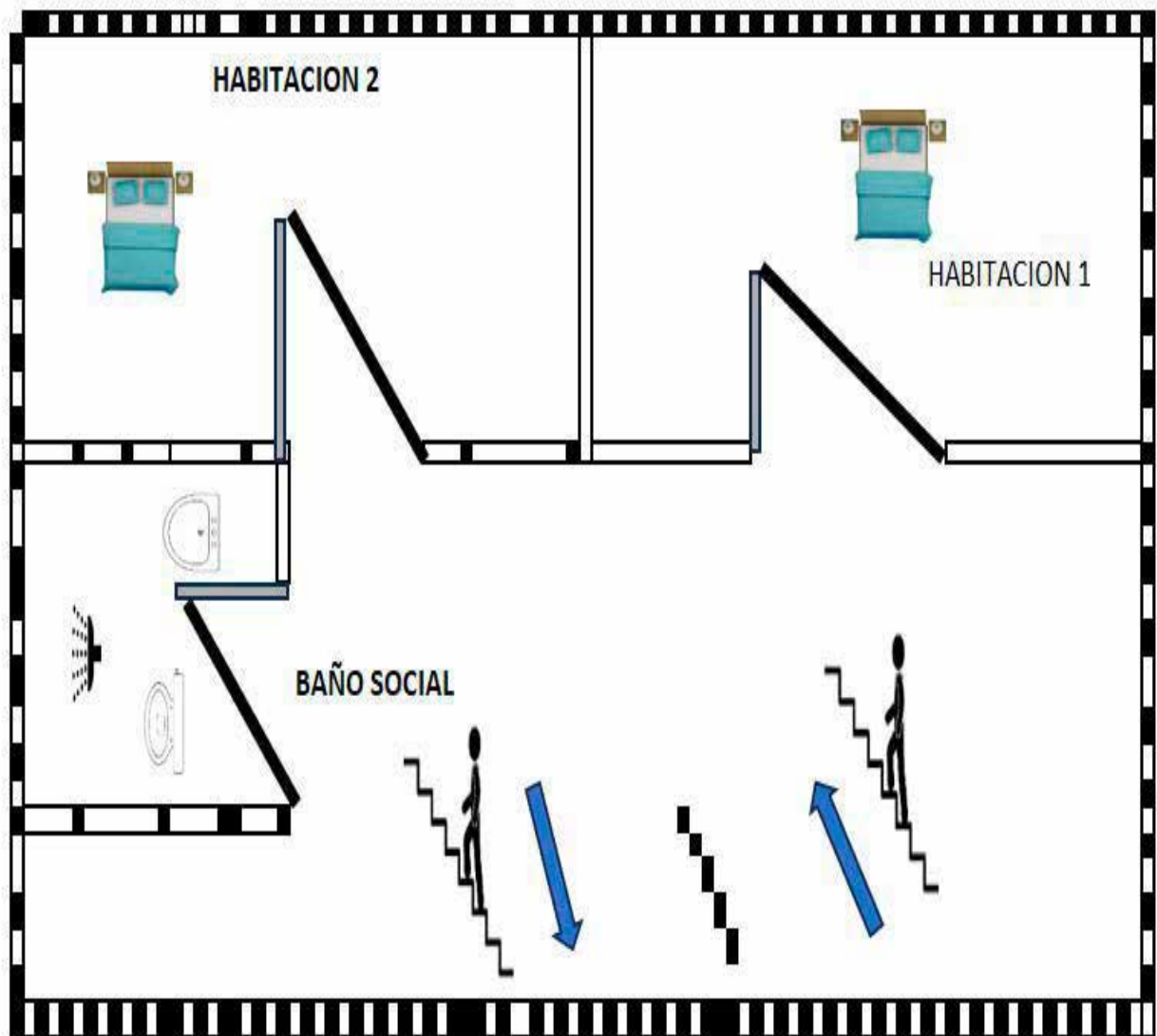


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

AREA PRIVADA CONSTRUCCION :22,89 Metros 2

### SEGUNDO PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts2

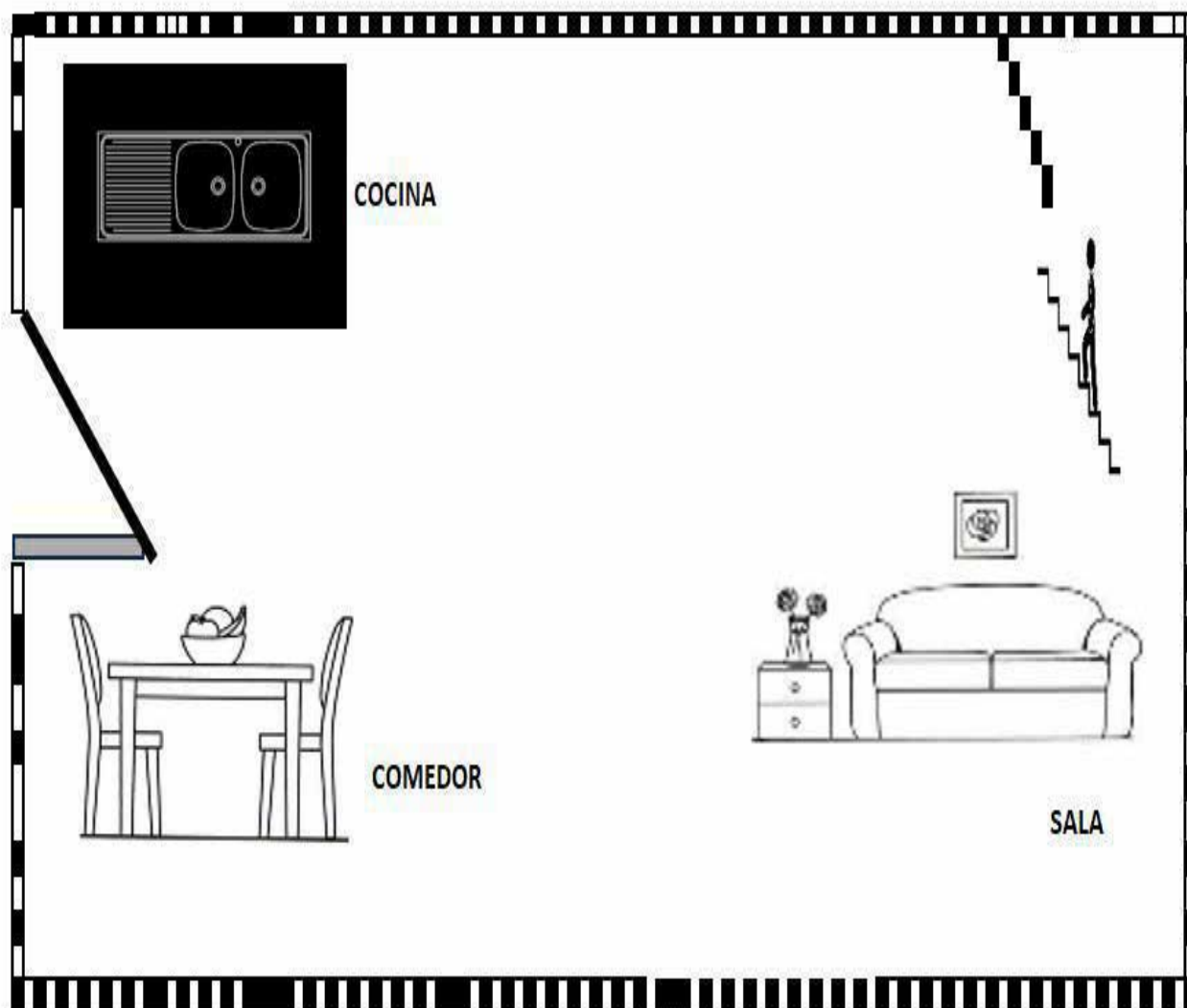
AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts2

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

AREA PRIVADA CONSTRUCCION :22,99 Metros 2

## PRIMER PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts2

AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts2

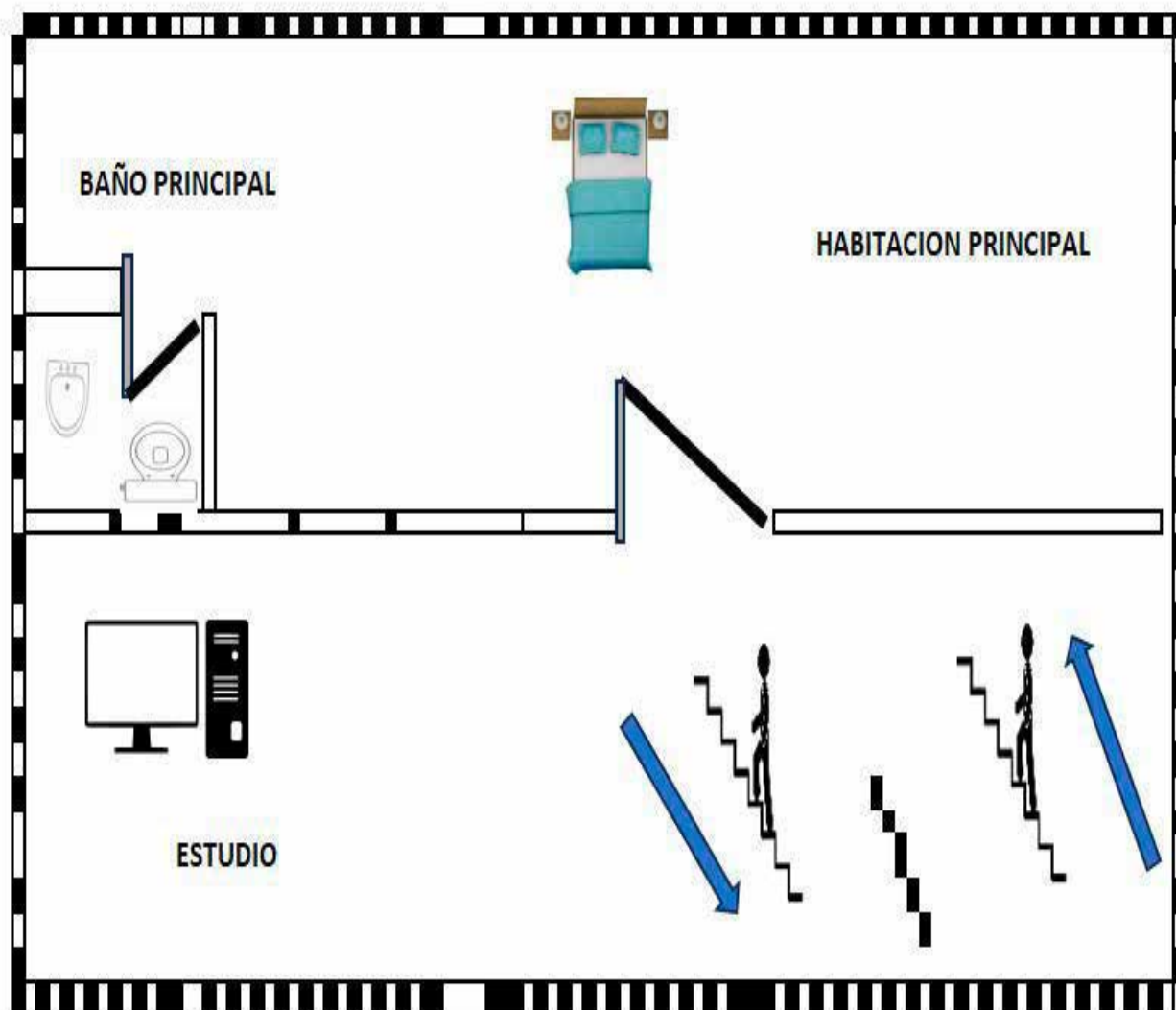
CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1

Plano

AREA PRIVADA CONSTRUCCION :23,05 Metros 2

TERCER PISO



AREA CONSTRUIDA TOTAL:85,63mts2

AREA PRIVADA TOTAL:77,28mts2

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS 1DE CASTILLA P.H.

KR 81B 6B 40 CA 81 etapa 1



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía





## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



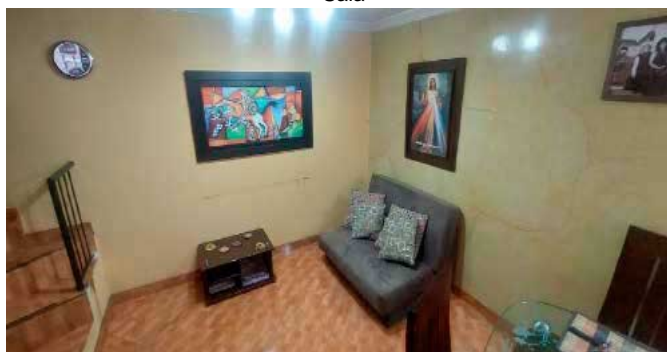
Nomenclatura del Conjunto



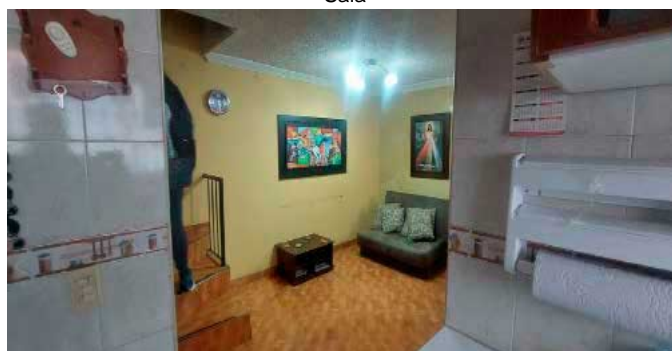
Nomenclatura del Conjunto



Sala



Sala



Comedor

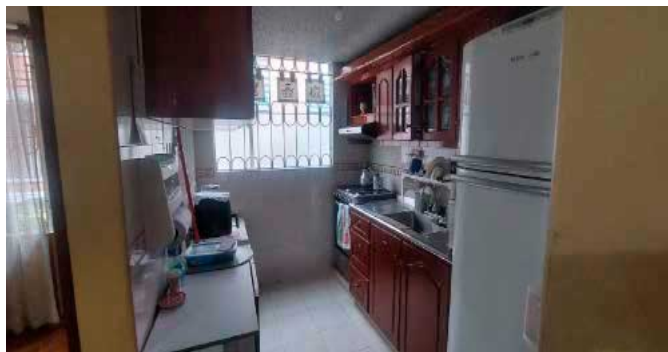


## FOTOS General

Comedor



Cocina



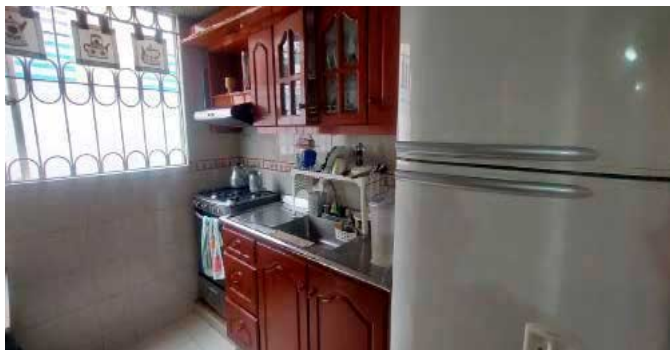
Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



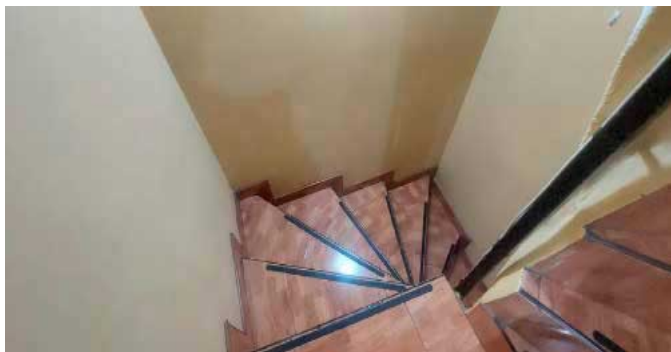
Escalera del inmueble



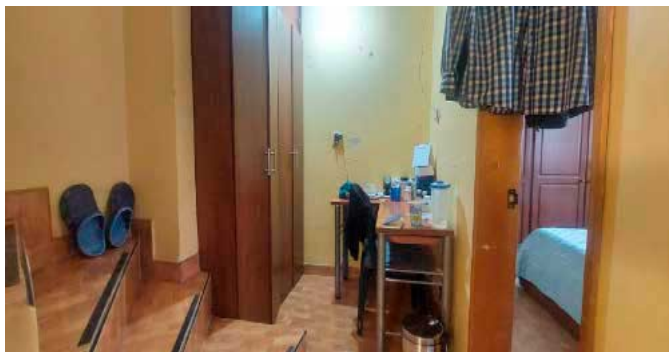


## FOTOS General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



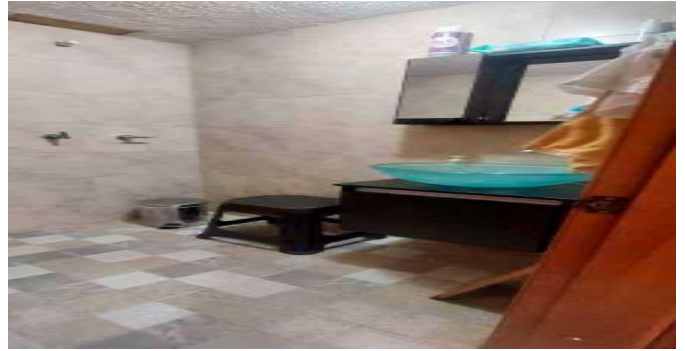


## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



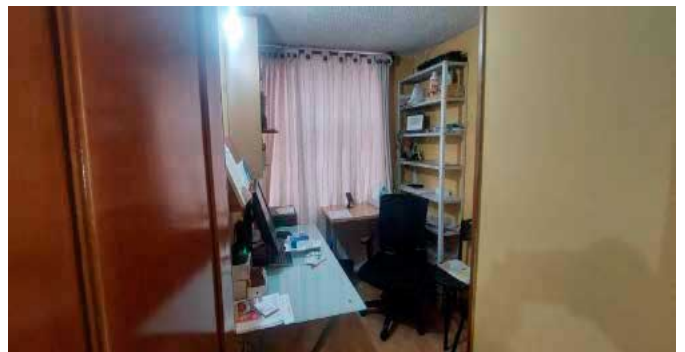
Habitación 2



Habitación 2



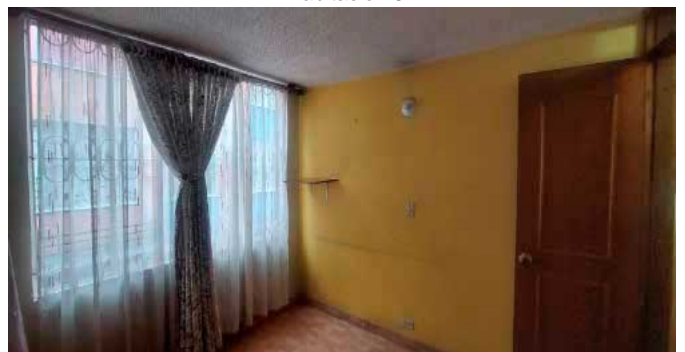
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



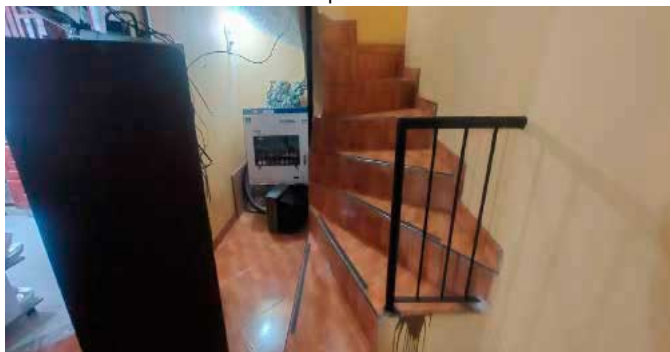
Terraza Inmueble





## FOTOS General

Deposito



Zonas Verdes



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



## FOTOS General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



la Carrera noventa (90). - - - - -
<b>LINDEROS ESPECIALES DE LA CASA NUMERO OCHENTA Y UNO</b>
<b>(- 81 -); CASA No.81:</b> Ubicada en la Manzana 5. Tiene un área total
de 85.63 M2 y un área privada de 77.28 M2 distribuida así: un área
privada construida en primer piso de 22.99 M2; área privada
construida en segundo piso de 22.89 M2; área privada construida en
tercer piso de 23.05 M2, área bajo cubierta inclinada de 8.35 M2 y un
área privada libre de 13.97 M2. Su coeficiente de copropiedad de
acuerdo a la tabla No. 2 es de 0.596%. Se determina por los
siguientes linderos, con ductos, muros comunes y de fachada de por
medio: 1) Área privada construida primer piso: Partiendo del punto A al
B en líneas rectas, quebradas y sucesivas de 2.05 MI, 2.14 MI, 0.12 MI,
2.14 MI, 2.75 MI, con zona libre común de este Conjunto Residencial.
Del punto B al C en línea recta de 4.64 MI, con la Casa No.80. Del
punto C al D en líneas rectas, quebradas y sucesivas de 0.12 MI, 0.12
MI, 4.80 MI, con la Casa No.75. Del punto D al A cierra en líneas rectas,
quebradas y sucesivas de 1.80 MI, 1.35 MI, 0.12 MI, 1.35 MI, 2.84 MI,
con la Casa No.82. Por el Nadir con placa común en concreto que lo
separa del terreno común sobre el cual se levanta la edificación. Por el
Cenit con placa común en concreto que lo separa del área privada
construida segundo piso perteneciente a este inmueble. 2) Área



ESTÉ PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1023908828



PIN de Validación: c37b0b7e



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA 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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c37b0b7e



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

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  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c37b0b7e



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



## 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  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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





PIN de Validación: c37b0b7e



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



Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

El(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: c37b0b7e



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c37b0b7e**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1023908828 M.I.: 50C-1631880



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

Certificado generado con el Pin No: 2409254586101265220

Nro Matrícula: 50C-1631880

Pagina 1 TURNO: 2024-648593

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 10:16:43 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-07-2005 RADICACIÓN: 2005-60980 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2005

CODIGO CATASTRAL: AAA0190HUHKCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5691 de fecha 08-06-2005 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. CASA 81 con area de 85.63 M2 TOTAL con coeficiente de 0.678% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). COEFICIENTE TABLA 2. 0.596%.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE INVERSIONES DIPRECA S.A. ENGLOBO DOS PREDIOS QUE HOY FORMAN UNO SOLO, LOS ADQUIRIO POR COMPRA A PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES TECHO S.A. "PROTECHO S.A." POR ESCRITURA 1352 DEL 16-05-2003 NOTARIA 48 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 1493179 Y 1493180, ESTOS PREDIOS SON EL RESULTADO DE UN LOTEEO REALIZADO POR ESCRITURA 4180 DEL 19-11-98 NOTARIA 48 DE SANTAFE DE BOGOTA. PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES TECHO S.A. PROTECHO S.A. EFECTUO DESENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 5435 DEL 10-06-88 NOTARIA 27 DE BOGOTA Y ENGLOBO VARIOS LOTES POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4312 DEL 30-06-80 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 05-09-80 AL FOLIO 50C-574485 Y 574361 Y ADQUIRIO POR COMPRA A REYNALDO SANTOS TRIANA, ASOCIACION NACIONAL PROJUVENTUD TRABAJADORA PROJUVENTUD , PROMOTORA COLMENA LTDA POR LA ESCRITURA 4312 YA CITADA. ESTOS AQUIRIERON ASI : REYNALDO SANTOS TRIANA POR COMPRA ASOCIACION NACIONAL PROJUVENTUD TRABAJADORA PROJUVENTUD POR ESCRITURA 1528 DEL 31-08-79 NOTARIA 22 DE BOGOTA REGISTRADA EL 29--11-79 AL FOLIO 50C-572556. PROMOTORA COLMENA LTDA ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 50% A FUNDACION CIRCULO DE OBREROS POR ESCRITURA 2526 DEL 31-12-76 NOTARIA 22 DE BOGOTA Y EL OTRO 50% LO ADQUIRIO PROMOTORA COLMENA LTDA POR APOORTE DE DERECHO DE CUOTA QUE LE HIZO LA FUNDACION CIRCULO DE OBREROS POR ESCRITURA 2522 DEL 31-12-76 NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 09-05-77 AL FOLIO 50C-371767, ESTASOCIEDAD EFECTUO LOTEEO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2522 YA CITADA. LA ASOCIACION NACIONAL PROJUVENTUD TRABAJADORA PROJUVENTUD ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FUNDACION CIRCULO DE OBREROS POR ESCRITURA 489 DEL 27-01-78 AL FOLIO 50C-435913, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA # 18 DEL 20-01-78 NOTARIA 22 DE BOGOTA,ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA DE JESUS POR ESCRITURA 1413 DEL 22-03-57 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-07-57 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-39218, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3426 DEL 01-07-57 NOTARIA 4 DE BOGOTA, Y POSTERIORMENTE VOLVIERON A ACLARARLA EN CUANTO AL AREA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2440 DEL 29-12-76 NOTARIA 22 DE BOGOTA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 81B 6B 40 CA 81 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 81 B #6 B-40 CASA 81 ETAPA 1 MANZANA 5 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CASTILLA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409254586101265220**

**Nro Matrícula: 50C-1631880**

Pagina 2 TURNO: 2024-648593

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 10:16:43 AM

**"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

50C - 1620461

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-07-2005 Radicación: 2005-60980

Doc: ESCRITURA 5691 del 08-06-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

**A: INVERSIONES DIPRECA S.A.**

**NIT# 8300384435 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-03-2006 Radicación: 2006-28642

Doc: ESCRITURA 980 del 08-02-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: INVERSIONES DIPRECA S.A.**

**NIT# 8300384435**

**A: FAJARDO SANCHEZ RICARDO**

**CC# 79326163 X**

**A: PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA**

**CC# 52012370 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-03-2006 Radicación: 2006-28642

Doc: ESCRITURA 980 del 08-02-2006 NOTARIA 29 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: FAJARDO SANCHEZ RICARDO**

**CC# 79326163 X**

**DE: PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA**

**CC# 52012370 X**

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

**NIT# 8600073354 HOY BCSC S.A.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-03-2006 Radicación: 2006-28642

Doc: ESCRITURA 980 del 08-02-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

**DE: FAJARDO SANCHEZ RICARDO**

**CC# 79326163 X**

**DE: PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA**

**CC# 52012370 X**

**A: FAVOR DE MIS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-07-2011 Radicación: 2011-63533

Doc: ESCRITURA 3021 del 23-06-2011 NOTARIA 73 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

CUANTO A QUE PROTOCOLIZA ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE 28-11-2010 QUE PRESENTA Y APRUEBA REFORMA DE ESTATUTOS" DEMAS



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409254586101265220**

**Nro Matrícula: 50C-1631880**

Pagina 3 TURNO: 2024-648593

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 10:16:43 AM

**"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

ESPECIFICACIONES EN LAS ACTAS Y PRESENTE ESCRITURA - LEY 675/2001 ANEXO ACLARATORIO DEL ACTA 05 DE 28-11-2010

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

DE: "CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CASTILLA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL"

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-01-2022 Radicación: 2022-3405

Doc: CERTIFICADO 7055 del 18-11-2021 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: FAJARDO SANCHEZ RICARDO

CC# 79326163

A: PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA

CC# 52012370

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-09-2024 Radicación: 2024-68043

Doc: CERTIFICADO 807 del 28-08-2024 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: FAJARDO SANCHEZ RICARDO

CC# 79326163

DE: PRECIADO GIRALDO LIGIA PATRICIA

CC# 52012370

**A: A FAVOR DE MIS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2009-6724

Fecha: 13-05-2009

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2409254586101265220**

**Nro Matrícula: 50C-1631880**

Pagina 4 TURNO: 2024-648593

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 10:16:43 AM

**"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: 2024-648593**

**FECHA: 25-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

**Registro de Operación: 001901313**

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 211 - CENTRO INDUSTRIAL

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 27/09/2024 Hora: 12:53:18

Secuencia : 32 Código usuario: 016

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1023908828

Valor Total: \$ 300,000.00 \*\*\*

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 \*\*\*

Valor Cheque: \$ 0.00 \*\*\*

Costo Transacción: \$ 0.00 \*\*\*

Referencia 1: 1023908828

Referencia 2: JHON DAYRON RINCON MORA

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE  
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN  
ORDENADA AL BANCO