



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-51964776

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE | NANCY CONSTANZA RODRIGUEZ TORRES | | | FECHA VISITA | 07/11/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 51964776 | | | FECHA INFORME | 07/11/2024 |
| DIRECCIÓN | CL 146 7B 50 AP 806 GARAJES 141 Y 142 DEPÓSITO 109 | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 4 | | EDAD (AÑOS) | 14 años |
| BARRIO | BELMIRA | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | | | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | | TIPO DE INMUEBLE | Apartaestudio |
| PROPOSITO | Hipotecario | | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 60394693 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|--|-------------|--------|------------------|
| PROPIETARIO | MENESES PIMENTEL LILIANA MARIA PIMENTEL DE MENESES PAULINA | | | |
| NUM. ESCRITURA | 1583 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | 38 | FECHA 24/02/2022 |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL | 008509020200108006 | | | |
| CHIP | AAA0221PZYN | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | PORTAL DEL ARROLLO PH | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 392000 | VRxM2 9007.35 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.414% | | | |

| M. INMOB. | N° |
|---------------|---------------|
| L50N-20631655 | AP 806 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| 50N-20631797 | 141 |
| L50N-20631798 | 142 |
| MATRICULA | NRO. DEPOSITO |
| 50N-20631979 | 109 |

OBSERVACIONES GENERALES

CL 146 7B 50 AP 806 CEDULA_CATASTRAL 008509020200108006
 CL 146 7B 50 GJ 141 CEDULA_CATASTRAL 008509020200191141
 CL 146 7B 50 GJ 142 CEDULA_CATASTRAL 008509020200191142
 CL 146 7B 50 DP 109 CEDULA_CATASTRAL 008509020200181109

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. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 1 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropas | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | SI | Doble | SI |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|----------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | Si | Acensores | Si |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | Si |
| | | PlantaElect. | Si | Calefaccion | No |
| | | Gar.Visit. | Si | Gimnasio | Si |
| | | | | Teatrino | No |
| | | | | | |

VALOR COMERCIAL \$ COP 307,533,096

VALOR ASEGURABLE \$ COP 307,533,096

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
 Perito Actuante
 C.C: 60394693
 RAA: AVAL-60394693



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartaestudio |
| Total unidades de vivienda | 128 |
| Garajes | Si tiene No. |
| Tipo de Garaje | Privado |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal, certificado de tradición adjunto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | | UND | VALOR | |
|-------------------------|----|-----|-------|-----------------------|----------------|-------|----------------|--|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | | 50.40 | AVALUO | CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 179.139.000 | |
| AREA PRIVADA | M2 | | 43.52 | | | | | |
| AREA TERRAZA | M2 | | 2.67 | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | | UND | VALOR | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | | 43.52 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | | 43.52 | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 146 7B 50 AP 806 | GARAJES 141 Y 142 | DEPÓSITO 109 | BELMIRA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3162, fecha: 22/10/2010, Notaría: 5 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

| | | |
|------------------------------|-------------|------------|
| Uso predominante | Residencial | |
| Demanda / interés | Media | |
| Nivel de equipamiento | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | Bueno | mas de 500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | mas de 500 |
| Áreas verdes | Bueno | mas de 500 |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vias 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:

Zonas verdes:

Arborización:

NO

Impacto

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 9 |
| Nº de sótanos | 2 |
| Vida útil | 100 años |
| Vida remanente | 86 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | Departamento Interior |

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | Enchapes o fachaletas |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2010 |

Estructura con una vetustez de 14 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación. 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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | AP 806 | 43.52 | M2 | \$5,848,286.00 | 82.76% | \$254,517,406.72 |
| Area Privada | GR 141 | 13.63 | M2 | \$1,835,000.00 | 8.13% | \$25,011,050.00 |
| Area Privada | GR 142 | 13.56 | M2 | \$1,844,000.00 | 8.13% | \$25,004,640.00 |
| Area Privada | DP 109 | 1.50 | M2 | \$2,000,000.00 | 0.98% | \$3,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$307,533,096 |

Valor en letras

Trescientos siete millones quinientos treinta y tres mil noventa y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$307,533,096
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 media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: Anotaciones pendientes por levantar en documentos: GR 141 ANOTACION: Nro 008 HIPOTECA ABIERTA. | GR 142 ANOTACION: Nro 008 HIPOTECA ABIERTA. | DP 109 ANOTACION: Nro 008 HIPOTECA ABIERTA.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 3162, Fecha escritura: 22/10/2010, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 392.000, Total unidades: 128, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. 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 | AP EN EL EDIFICIO | 2 | \$612,000,000 | 0.95 | \$581,400,000 | 2 | \$25,000,000 | 1 | \$3,000,000 | \$5,180,392.16 | 3112535364 |
| 2 | AP EN EL EDIFICIO | 4 | \$328,000,000 | 0.95 | \$311,600,000 | 1 | \$25,000,000 | 1 | \$3,000,000 | \$5,672,000.00 | 3123382143 |
| 3 | AP ENE L SECTOR | 7 | \$600,000,000 | 0.95 | \$570,000,000 | 2 | \$25,000,000 | 1 | \$3,000,000 | \$6,154,761.90 | 13589172 |
| Del inmueble | | 806 | | . | . | 2 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 14 | 109 | 102 | 1.0 | 1.0 | 1.06 | 1.0 | 1.0 | 1.06 | \$5,491,215.69 |
| 2 | 14 | 54 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.04 | 1.0 | 1.0 | 1.04 | \$5,898,880.00 |
| 3 | 15 | 92 | 84 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$6,154,761.90 |
| | 14 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$5,848,285.86 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$334,653.88 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.72% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$6,182,939.74 | TOTAL | \$269,081,537.55 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$5,513,631.99 | TOTAL | \$239,953,263.99 |
| VALOR TOTAL | \$254,517,406.72 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191585796>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 146 7B 50 AP 806 | GARAJES 141 Y 142 | DEPÓSITO 109 |
BELMIRA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

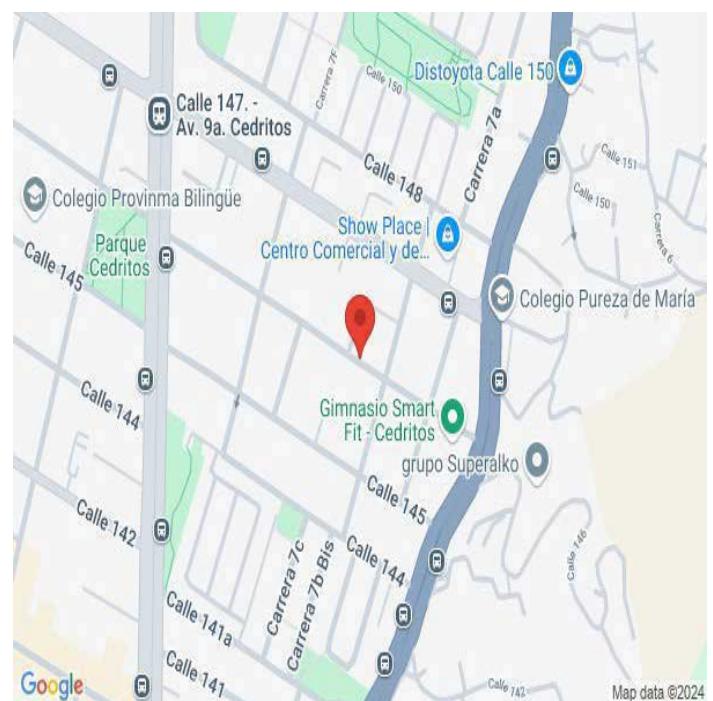
Latitud: 4.7222124

Longitud: -74.0285916

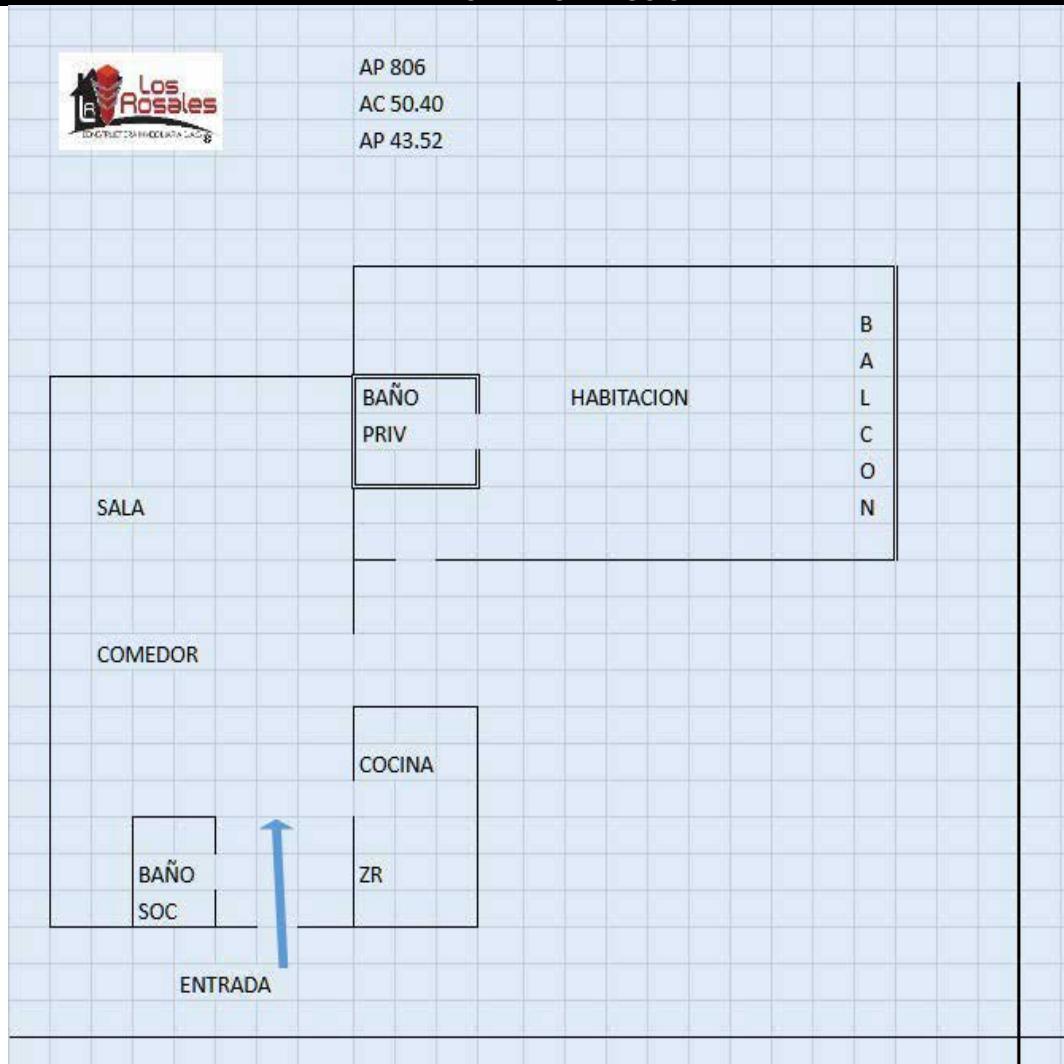
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 19.9626''

Longitud: 74° 1' 42.9312''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Citofono



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Closet 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Deposito



Deposito



FOTOS General



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



FOTOS General

Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2024FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 24012156745 401
 Factura Número: 2024001041821681621 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

| | | |
|---------------------|----------------------------------|--|
| 1. CHIP AAA0221PZYN | 2. DIRECCIÓN CL 148 7B 50 AP 806 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20631855 |
|---------------------|----------------------------------|--|

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

| 4. TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | 10. MUNICIPIO |
|---------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| CC | 52388200 | LILIANA MARÍA MENÉSIS PIMENTEL | 50,00 % | PROPIETARIO | KR 72A 152B 32 | BOGOTÁ, D.C. |
| CC | 25842947 | PAULINA PIMENTEL DE MENÉSIS | 50,00 % | PROPIETARIO | KR 72A 152B 32 AP 302 | BOGOTÁ, D.C. |

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

| | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 12. AVALUO CATASTRAL 179.139.000 | 13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA 5,7 | 15. % EXENCIÓN 0,00 | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO 1.021.000 | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 0 | 19. IMPUESTO AJUSTADO 1.021.000 | |

D. PAGO CON DESCUENTO

| | | HASTA | 28/04/2024 | HASTA | 14/06/2024 |
|-------------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 1.021.000 | | 1.021.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 102.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 0 | | 0 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 919.000 | | 1.021.000 |
| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | | | |
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | | 102.000 | | 102.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | | 1.021.000 | | 1.123.000 |

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

Areas o Documentos

OCHOCIENTOS SEIS (806). -----

Cuenta con un área total construida de cincuenta metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (50.40M²). Tiene un área privada de cuarenta y tres metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados (43.52M²) que corresponde al apartamento, dos metros cuadrados sesenta y siete decímetros cuadrados (2.67M²) de la terraza y cuatro metros cuadrados veintiún decímetros cuadrados (4.21M²) es área común que corresponden a muros de fachada, muros divisorios, ductos y columnas los cuales son comunes y por lo tanto no pueden ser modificados ni demolidos dado su carácter estructural. Y sus linderos comunes de por medio son: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y en distancias sucesivas de cuatro metros un centímetro (4.01M), treinta centímetros (0.30M),

Areas o Documentos

TERRAZA: cuenta con un área privada de dos metros cuadrados sesenta y siete decímetros cuadrados (2.67M²) y sus linderos comunes de por medio son: partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en linea quebrada y en distancias sucesivas de dos metros doce centímetros (2.12M), un metro veintiséis centímetros (1.26M) parte con vacío sobre cubierta común y parte con el apartamento ochocientos siete (807). Del punto dos (2) al punto uno (1) punto de partida y cierra en linea quebrada y en distancias sucesivas de dos metros doce centímetros (2.12M), un metro veintiséis centímetros (1.26M), parte con dependencias de esta unidad y parte con terraza privada del apartamento ochocientos once (811). **LINDEROS VERTICALES:** NADIR: con

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 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 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-51964776



PIN de Validación: ac0b0a86



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
http://www.raa.org.co
Calle 98B #1A-31 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al cliente ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac0b0a86



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
http://www.raa.org.co
Calle 98B Bar. 7A - 31-056-300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al cliente ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Mayor Nacional: (57 800) 423 948

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac0b0a86



<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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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: ac0b0a86

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2

Teléfono: 3246813964

Correo Electrónico: ruthvdj1@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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60394693

El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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: ac0b0a86



PIN DE VALIDACIÓN

ac0b0a86

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 Noviembre 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-51964776 M.I.: 50N-20631655



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411055016103376430

Nro Matrícula: 50N-20631655

Página 3 TURNO: 2024-569213

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:18 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

BOGOTA ASI NO SE HAYA PAGADO LA PLUSVALIA

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

DE: HOUGHTON ILLERA JUAN SEBASTIAN CC# 1015396749
A: INVERSIONES MCN S.A.S. (SIGLA "HABI") NIT# 9013038241 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-11-2021 Radicación: 2021-81118

Doc: OFICIO 5661760711 del 24-11-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-20984

Doc: ESCRITURA 1583 del 24-02-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$250,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y TRES MAS

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

DE: INVERSIONES MCN S.A.S. (SIGLA "HABI") NIT# 9013038241
A: MENESSES PIMENTEL LILIANA MARIA CC# 52388200 X 23%
A: PIMENTEL DE MENESSES PAULINA CC# 25842947 X 77%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-20984

Doc: ESCRITURA 1583 del 24-02-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MENESSES PIMENTEL LILIANA MARIA CC# 52388200 X
DE: PIMENTEL DE MENESSES PAULINA CC# 25842947 X
A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-10-2024 Radicación: 2024-67362

Doc: OFICIO EE62063 del 16-10-2024 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA COMUNICADO POR OFICIO NO. EE14835521 DE 12 DE MAYO DE 2015 Y LEVANTADO EN SICC 2024-980405

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2411055016103376430

Nro Matrícula: 50N-20631655

Pagina 4 TURNO: 2024-569213

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:18 PM

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

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

NIT# 9001277689

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-5126 Fecha: 21-05-2013

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-569213 FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADORA PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411059828103376432

Nro Matrícula: 50N-20631797

Página 2 TURNO: 2024-569211

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:17 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

AL 90 LOS CUALES SE OMITIERON EN SU OPORTUNIDAD

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

A: CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. CONCIVILES S.A.

NIT# 8903006045

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-2011 Radicación: 2011-5721

Doc: ESCRITURA 3766 del 18-12-2010 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$133,878,864

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. CONCIVILES S.A.

NIT# 8903006045

A: HOUGHTON ILLERA JUAN SEBASTIAN

CC# 1015396749 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-05-2012 Radicación: 2012-38121

Doc: ESCRITURA 639 del 01-03-2012 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

CONTENIDO EN ESC.3162 DE 22-10-2010 ACLARADA SEGUN ESC. 3477 DE 24-11-2010 NOT.5 BTA. EN CUANTO A QUE LOS GARAJES 75 Y 76 CON M.I.50N-20631738/39 PASAN A FORMAR PARTE DE LA Z.COMUN DEL EDIF. SE MODIF.COEFIC.SE CIERRAN ESTOS FOLIOS.

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

A: EDIFICIO PORTAL DEL ARROYO -PROPIEDAD HORIZONTAL

A: CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. CONCIVILES S.A.

NIT# 8903006045

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-07-2015 Radicación: 2015-46788

Doc: OFICIO EE14835515 del 12-06-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 337 16-02-15

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-74228

Doc: ESCRITURA 4633 del 31-08-2021 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$202,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA SI PROcede CIRCULAR 003 DEL 19-5-2015 DE LA SECRETARIA D E HACIENDA DISTRITAL ASI NO SE HAYA PAGADO LA PLUSVALIA

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

DE: HOUGHTON ILLERA JUAN SEBASTIAN

CC# 1015396749

A: INVERSIONES MCN S.A.S. (SIGLA "HABI")

NIT# 9013038241 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-20984

Doc: ESCRITURA 1583 del 24-02-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$250,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411059828103376432

Nro Matrícula: 50N-20631797

Página 4 TURNO: 2024-569211

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:17 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: 2024-569211

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR

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: 2411059139103376433

Nro Matrícula: 50N-20631798

Página 4 TURNO: 2024-569212

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:17 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: 2024-569212

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

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: 2411059321103376431

Nro Matrícula: 50N-20631979

Página 2 TURNO: 2024-569215

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:19 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

AL 90 LOS CUALES SE OMITIERON EN SU OPORTUNIDAD

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

A: CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. CONCIVILES S.A.

NIT# 8903006045

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-2011 Radicación: 2011-5721

Doc: ESCRITURA 3766 del 18-12-2010 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$133,878,864

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. CONCIVILES S.A.

NIT# 8903006045

A: HOUGHTON ILLERA JUAN SEBASTIAN

CC# 1015396749 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-05-2012 Radicación: 2012-38121

Doc: ESCRITURA 639 del 01-03-2012 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

CONTENIDO EN ESC.3162 DE 22-10-2010 ACLARADA SEGUN ESC.3477 DE 24-11-2010 NOT.5 BTA. EN CUANTO A QUE LOS GARAJES 75 Y 76 CON M.I.50N-20631738/39 PASAN A FORMAR PARTE DE LA Z.COMUN DEL EDIF.SE MODIF.COEFIC.SE CIEERAN ESTOS FOLIOS.

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

A: EDIFICIO PORTAL DEL ARROYO -PROPIEDAD HORIZONTAL

A: CONSTRUCCIONES CIVILES S.A. CONCIVILES S.A.

NIT# 8903006045

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-07-2015 Radicación: 2015-46808

Doc: OFICIO EE14835528 del 12-05-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 337 16-02-15

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-74228

Doc: ESCRITURA 4633 del 31-08-2021 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$202,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA SI PROcede CIRCULAR 003 DEL 19-5-2015 DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL.

ASI SE NO SE HAYA PAGADO LA PLUSVALIA

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

DE: HOUGHTON ILLERA JUAN SEBASTIAN

CC# 1015396749

A: INVERSIONES MCN S.A.S. (SIGLA "HABI")

NIT# 9013038241 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-20984

Doc: ESCRITURA 1583 del 24-02-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$250,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411059321103376431

Nro Matrícula: 50N-20631979

Página 3 TURNO: 2024-569215

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:19 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

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y TRES MAS

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

DE: INVERSIONES MCN S.A.S. (SIGLA "HABI")

NIT# 9013038241

A: MENESSES PIMENTEL LILIANA MARIA

CC# 52388200 X 23%

A: PIMENTEL DE MENESSES PAULINA

CC# 25842947 X 77%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-20984

Doc: ESCRITURA 1583 del 24-02-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MENESSES PIMENTEL LILIANA MARIA

CC# 52388200 X

DE: PIMENTEL DE MENESSES PAULINA

CC# 25842947 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-10-2024 Radicación: 2024-67362

Doc: OFICIO EE62063 del 16-10-2024 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION EFECTO

PLUSVALIA COMUNICADO POR OFICIO NO. EE14835528 DE 12 DE MAYO DE 2015 Y LEVANTADO EN SICC 2024-980426

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

NIT# 9001277689

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-5126 Fecha: 21-05-2013

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2022-3145 Fecha: 31-03-2022

C2022-3145.NIMP.EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS SE RECTIFI CA AREA ES 1.50 M2. CONFORME TITULO. VALE. ART. 59 DE LEY 1579 DE 2012.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411059321103376431

Nro Matrícula: 50N-20631979

Página 4 TURNO: 2024-569215

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 03:16:19 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: 2024-569215

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ESTA ES LA INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO:**Datos de la Empresa:**

| | | | |
|------------|---|-----------|------------|
| Empresa: | LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS | Teléfono: | 3108535560 |
| Dirección: | AV CALLE 147 # 17 - 78 OF 601 | NIT: | 900441334 |

Datos del Cliente:

| | | | |
|-----------------|------------------------|---------|--------------------|
| Identificación: | Nancy Rodríguez Torres | E_mail: | nacoroto@gmail.com |
|-----------------|------------------------|---------|--------------------|

| | |
|---------|------------------------|
| Nombre: | Nancy Rodríguez Torres |
|---------|------------------------|

| |
|-----------|
| Apellido: |
|-----------|

| | | |
|-----------|------------|---------------|
| Teléfono: | IP Cliente | 191.156.48.21 |
|-----------|------------|---------------|

Datos del Pago:

| | | | |
|-----------|-----|--------|------------|
| No Pago : | 756 | Total: | 300,000.00 |
|-----------|-----|--------|------------|

| | | | |
|-----------|------|------------|------|
| Id Pago : | 2548 | Total Iva: | 0.00 |
|-----------|------|------------|------|

| | | | |
|----------------|---------|-----------------|-----------------------|
| Medio de Pago: | PSE VIP | Fecha del Pago: | 05/11/2024 3:57:06 PM |
|----------------|---------|-----------------|-----------------------|

| | |
|-----------|---------------------|
| Concepto: | Avalúo CajaHonor 14 |
|-----------|---------------------|

| | | | |
|------------|------------|--------------------------|------------|
| Ticket ID: | 8132300756 | Nro. Transacción/ (CUS): | 1029830974 |
|------------|------------|--------------------------|------------|

| | | | |
|------------------|---|---------------------|----------|
| Tipo de usuario: | 0 | Estado Transacción: | Aprobada |
|------------------|---|---------------------|----------|

| | | | |
|--------|--------------------------|---------------------|------|
| Banco: | BANCO BBVA COLOMBIA S.A. | Ciclo: | 5 |
| | | Código de Servicio: | 7485 |

*Esta transacción está sujeta a verificación

DETALLES DE FACTURA(S) A CANCELAR:

| No. Fact. | Concepto | Total con IVA | Total a Pagar |
|-----------|----------|---------------|---------------|
|-----------|----------|---------------|---------------|

[Imprimir esta página](#)