



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-72348002

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBINSON AUGUSTO MORALES CARVAJAL	FECHA VISITA	11/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	72348002	FECHA INFORME	13/01/2025
DIRECCIÓN	KR 79 19A 28 TO 2 AP 1404 PARQUEADERO 73	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 5	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	006320 - CIUDAD HAYUELOS	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CORREAL RODRIGUEZ LUIS ALBERTO - REYES GARCIA SANDRA MILENA				
NUM.	2276 Escritura De	NOTARIA	73	FECHA	04/05/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	006320470200214002				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0252AXMS				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	320000	VRxM2	5959.03
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.477%				

M. INMOB.	N°
50C-1943873	AP 1404 TO 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1943759	73

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 79 19A 28
Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras de la Avenida Boyacá, Avenida Ciudad de Cali y Calle 13, vías principales de acceso en el sector.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS			
Sala	1	Estudio	0
Comedor	1	Alcobas	2
Cocina	Integral	B. priv	1
Zropa	1	AlcServ.	0
Patio	0	Terraza	
		Bserv	0
		Jardín	No
		Bsocial	1
		Balcón	0
Garajes	1	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Servidumb.	No
		Exclusivo	NO
		Privado	SI
		Comunal	NO

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 427,053,341

VALOR ASEGURABLE \$ COP 427,053,341

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: Anotación Nro. 007. Hipoteca abierta sin límite de cuantía, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-12 11:47:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

187

Si tiene No. 1

Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Decreto POT 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

60.07

AREA PRIVADA

M2

53.70

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AVALUO

PESOS

379.086.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

53

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

53.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 79 19A 28 TO 2 AP 1404 | PARQUEADERO 73 | 006320 - CIUDAD HAYUELOS | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1683, fecha: 14/05/2015, Notaría: 1 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

400-500

Escolar

Bueno

mas de 500

Asistencial

Bueno

mas de 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

Tipo

No VIS

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

14

N° de Sótanos

2

Vida Útil

100 años

Vida Remanente

90

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

Bloque

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

ladrillo a la vista

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2015

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1404	53.70	M2	\$7,207,697.00	90.63%	\$387,053,328.90
Area Privada	PARQUEADERO 73	14.42	M2	\$2,773,926.00	9.37%	\$40,000,012.92
TOTALES					100%	\$427,053,341
Valor en letras			Cuatrocientos veintisiete millones cincuenta y tres mil trescientos cuarenta y uno Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$427,053,341	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 Nro. 007. Hipoteca abierta sin límite de cuantía, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. En el entorno encontramos estrato 4, el conjunto objeto de avalúo, es el único observado estrato 5, las ofertas son del mismo conjunto.

Propiedad horizontal: Escritura: 1683, Fecha escritura: 14/05/2015, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$320.000, Total unidades: 187, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo. 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	CIUDAD HAYUELOS	11	\$1,890,000,000	0.95	\$1,795,500,000	4	\$40,000,000		\$	\$7,400,452.49	3245980243
2	CIUDAD HAYUELOS	18	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	2	\$40,000,000		\$	\$6,676,767.68	3158574462
3	CIUDAD HAYUELOS	11	\$950,000,000	0.95	\$902,500,000	2	\$40,000,000		\$	\$7,545,871.56	3112236978
Del inmueble		1404		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	221	221	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,400,452.49
2	9	99	99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,676,767.68
3	9	122	109	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,545,871.56
	10 años									
									PROMEDIO	\$7,207,697.24
									DESV. STANDAR	\$465,511.90
									COEF. VARIACION	6.46%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,673,209.14	TOTAL	\$412,051,330.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,742,185.35	TOTAL	\$362,055,353.03
VALOR TOTAL	\$387,053,328.90			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-la-felicidad-bogota-3189906> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191315343> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10837606>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 79 19A 28 TO 2 AP 1404 | PARQUEADERO 73 | 006320 - CIUDAD HAYUELOS | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

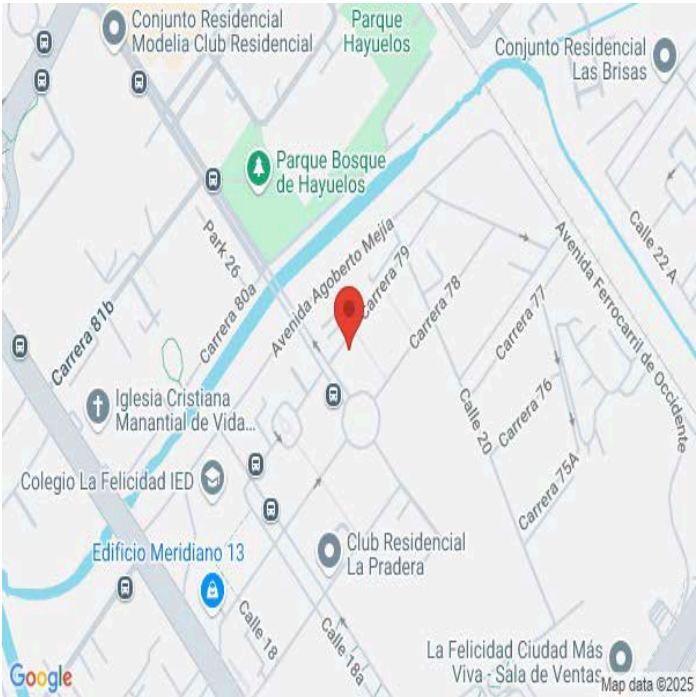
Latitud: 4.657834538416561

Longitud: -74.12835307739755

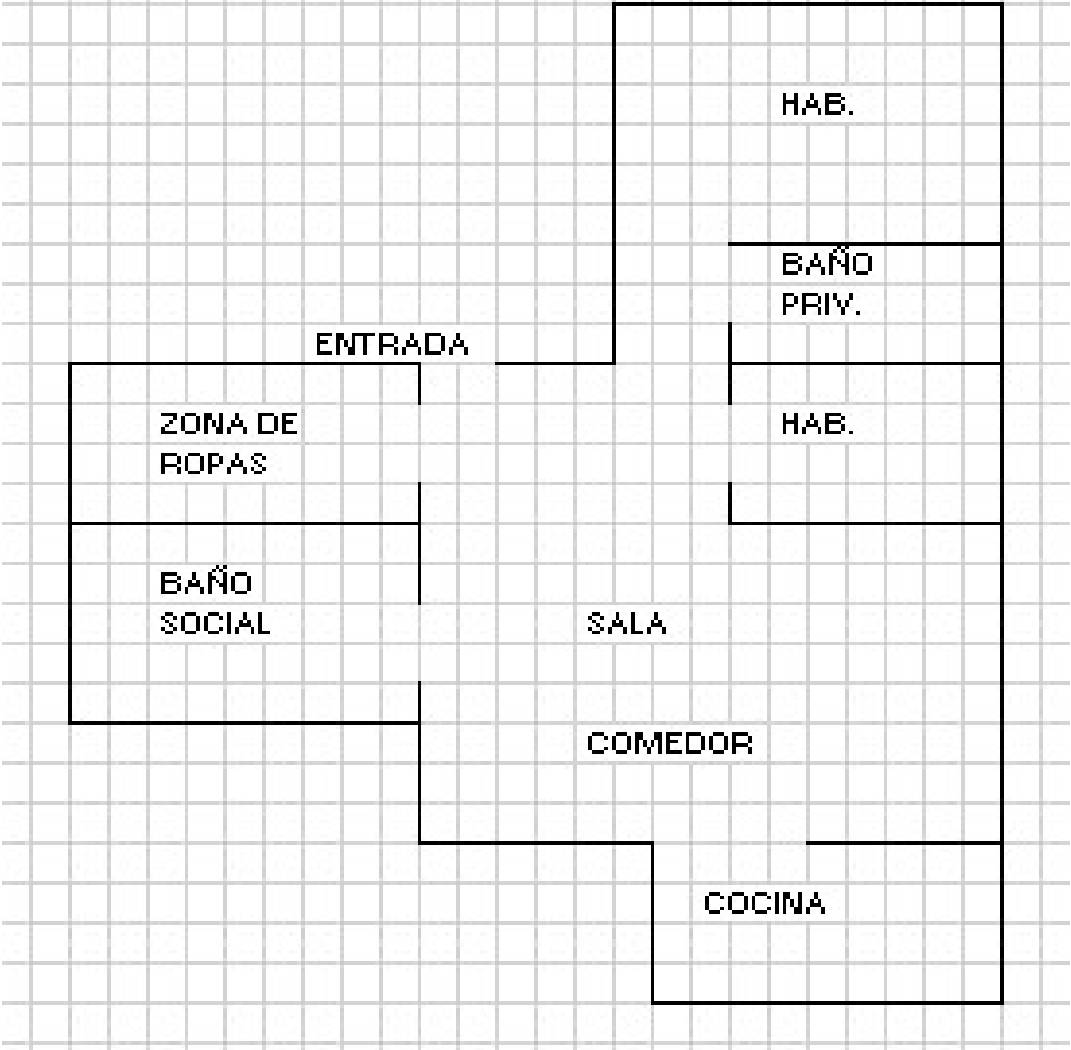
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39´ 28.206´´

Longitud:74° 7´ 42.0708´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



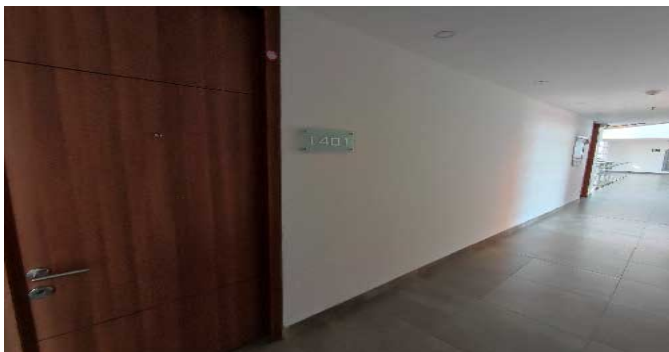
Contador de Agua



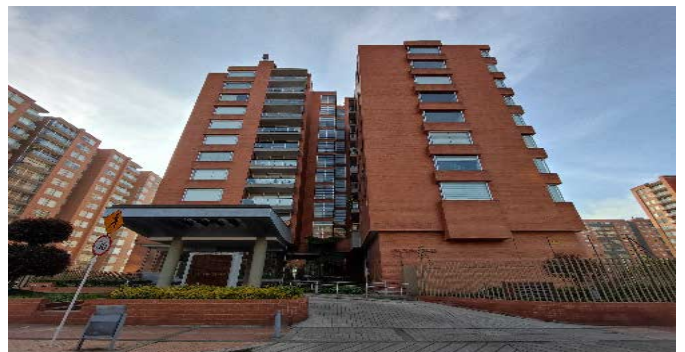
Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



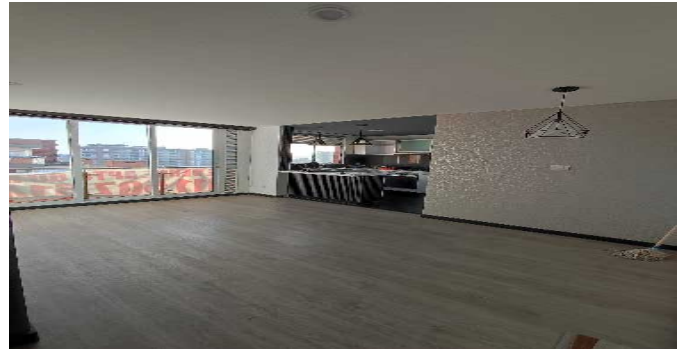
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



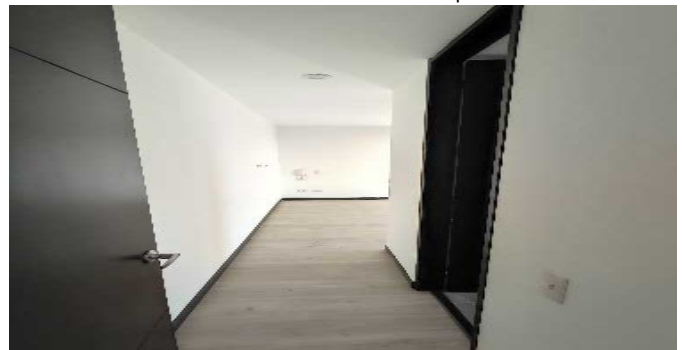
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



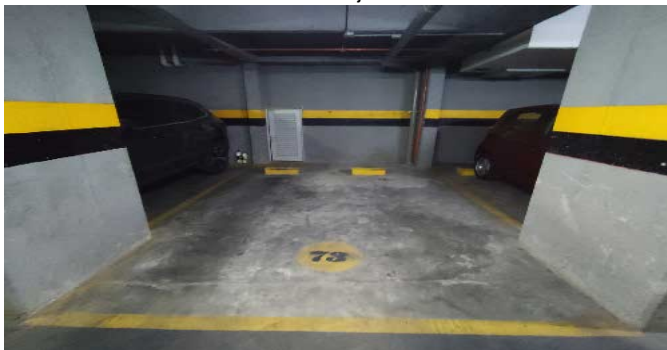
Closet 2



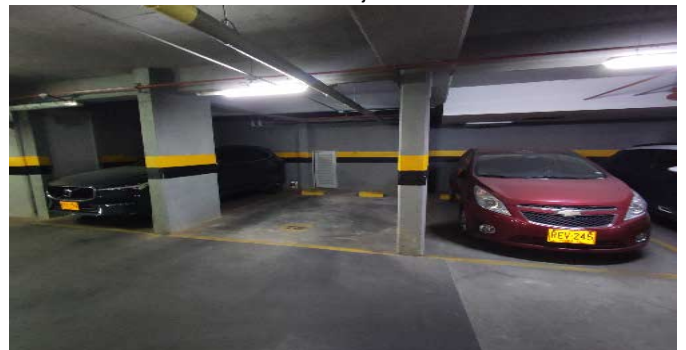
Baño Social 1



Garaje



Garaje



FOTOS General

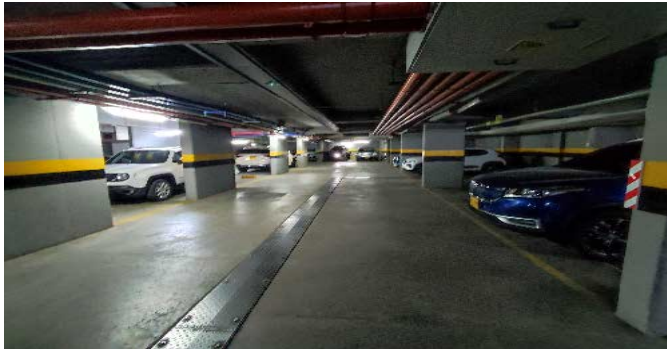
Garaje



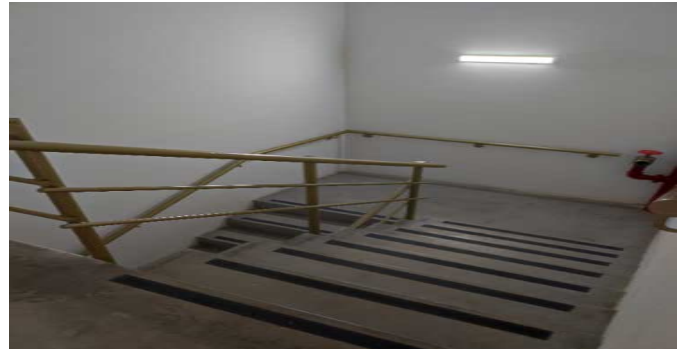
Ascensor-CJ



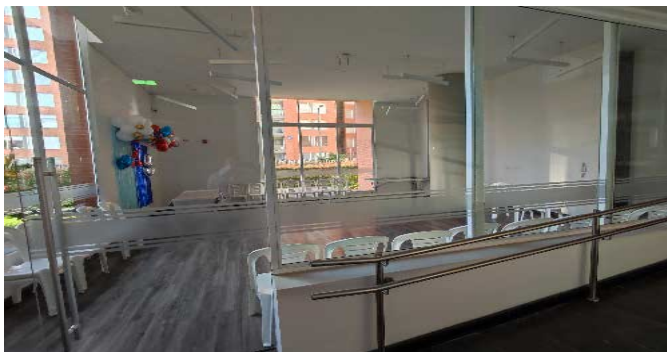
Garajes Comunes-CJ



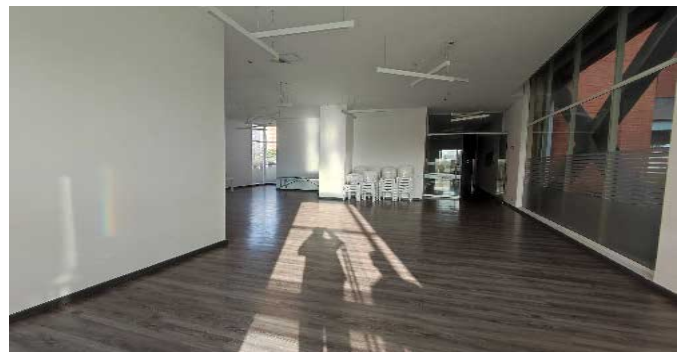
Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia


25012126278

401

Factura
Número:

2025001041821369831

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP

AAA0252ASNK

2. DIRECCIÓN

KR 79 19A 28 PQ 73

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

050C01943759

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	52754751	SANDRA MILENA REYES GARCIA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 58 86 55 ET 1 TO 3 AP 701	BOGOTÁ, D.C.
CC	80152855	LUIS ALBERTO CORREAL RODRIGUEZ	50.00 %	PROPIETARIO	KR 24D 17 58 SUR	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	32.712.000	13. DESTINO HACENDARIO	65-DEPOSITOS Y PARQUEADEROS	14. TARIFA	8	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	262.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	53.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	209.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		209.000		209.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		21.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		188.000		209.000


E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	21.000	21.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	209.000	230.000

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia


25011636267

401

Factura
Número:

2025001041816469794

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP

AAA0252AXMS

2. DIRECCIÓN

KR 79 19A 28 TO 2 AP 1404

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

050C01943873

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	80152855	LUIS ALBERTO CORREAL RODRIGUEZ	50.00 %	PROPIETARIO	KR 24D 17 58 SUR	BOGOTÁ, D.C.
CC	52754751	SANDRA MILENA REYES GARCIA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 58 86 55 ET 1 TO 3 AP 701	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	379.086.000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA	6,3	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	2.388.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	468.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	1.920.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		1.920.000		1.920.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		192.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.728.000		1.920.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

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**

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 LRCAJA-72348002



PIN de Validación: b5d50a89



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d50a89



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d50a89



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



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: b6d50a89



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



PIN DE VALIDACIÓN

b6d50a89

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 veintisiete (27) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-72348002 M.I.: 50C-1943873



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501104078106404047

Nro Matrícula: 50C-1943873

Pagina 1 TURNO: 2025-11430

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:53:41 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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 17-07-2015 RADICACIÓN: 2015-58122 CON: ESCRITURA DE: 09-07-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0252AXMSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

T2 APARTAMENTO 1404 CON AREA DE 53.70 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.477% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1683 DE FECHA 14-05-2015 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS ADQUIRIO POR COMPRA DE FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LTDA.POR ESCRITURA 2759 DEL 06-06-2012 NOTARIA 1 BOGOTA. A ESTA ESCRITURA SE ORDENO ACLARACION POR ESCRITURA 2759 06-06-2012 NOTARIA 1 BOGOTA. FABRICA DE GRASAS ORDENO DESEGLOBE POR ESCRITURA 1388 DEL 05-12-2008 NOTARIA 27 BOGOTA. A ESTA ESCRITURA SE ORDENO ACLARACION POR ESCRITURA 13757 DEL 23-12-2009 NOTARIA 38 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1746286. FABRICA DE GRASAS ORDENO ENGLOBE POR ESCRITURA 1388 DEL 05-12-2008 NOTARIA 27 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1745671.QUE:FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LIMITADA ADQUIRIO POR FUSION ESTE Y DOS MAS DE INVERSIONES FUTURAMA LTDA. POR ESCRITURA NO. 2151 DEL 12-11-1997, NOTARIA 27 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA ESTE Y OTROS, A CESAR JARAMILLO MARULANDA, HUGO JARAMILLO MARULANDA POR ESCRITURA NO. 2313 DEL 29-05-1974 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-07-1974 AL FOLIO 195647.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 79 19A 28 TO 2 AP 1404 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 79 #19A-28 T2 APARTAMENTO 1404 "CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA " P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1746286

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-05-2014 Radicación: 2014-45266

Doc: ESCRITURA 866 del 12-05-2014 NOTARIA CINCUENTA 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: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS****NIT# 9004803663 X**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501104078106404047****Nro Matrícula: 50C-1943873**

Pagina 2 TURNO: 2025-11430

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:53:41 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-07-2015 Radicación: 2015-58122

Doc: ESCRITURA 1683 del 14-05-2015 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS****NIT# 9004803663 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-06-2016 Radicación: 2016-48698

Doc: ESCRITURA 1926 del 27-05-2016 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,666,667

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EN ESTE INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****A: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS****NIT# 9004803663****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-06-2016 Radicación: 2016-48698

Doc: ESCRITURA 1926 del 27-05-2016 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$268,950,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS****NIT# 9004803663****A: VASQUEZ OLMOS MAURICIO****CC# 79416207 X****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-48596

Doc: ESCRITURA 516 del 30-04-2021 NOTARIA UNICA de ANAPOIMA

VALOR ACTO: \$325,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: VASQUEZ OLMOS MAURICIO****CC# 79416207****A: GRUPO ALMERA S.A.S****NIT# 9004144599 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-42281

Doc: ESCRITURA 2276 del 04-05-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$311,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: GRUPO ALMERA S.A.S****NIT# 9004144599**



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

Certificado generado con el Pin No: 2501104078106404047

Nro Matrícula: 50C-1943873

Pagina 3 TURNO: 2025-11430

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:53:41 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

A: CORREAL RODRIGUEZ LUIS ALBERTO

CC# 80152855 X

A: REYES GARCIA SANDRA MILENA

CC# 52754751 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-11-2024 Radicación: 2024-88112

Doc: ESCRITURA 8653 del 29-10-2024 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: CORREAL RODRIGUEZ LUIS ALBERTO

CC# 80152855 X

DE: REYES GARCIA SANDRA MILENA

CC# 52754751 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-21913

Fecha: 03-11-2016

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: 2025-11430

FECHA: 10-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501109830106404046

Nro Matrícula: 50C-1943759

Pagina 1 TURNO: 2025-11429

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:53:40 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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 17-07-2015 RADICACIÓN: 2015-58122 CON: ESCRITURA DE: 09-07-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0252ASNXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO 73 CON AREA DE 14.42 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.128% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1683 DE FECHA 14-05-2015 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS ADQUIRIO POR COMPRA DE FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LTDA.POR ESCRITURA 2759 DEL 06-06-2012 NOTARIA 1 BOGOTA. A ESTA ESCRITURA SE ORDENO ACLARACION POR ESCRITURA 2759 06-06-2012 NOTARIA 1 BOGOTA. FABRICA DE GRASAS ORDENO DESEGLOBE POR ESCRITURA 1388 DEL 05-12-2008 NOTARIA 27 BOGOTA. A ESTA ESCRITURA SE ORDENO ACLARACION POR ESCRITURA 13757 DEL 23-12-2009 NOTARIA 38 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1746286. FABRICA DE GRASAS ORDENO ENGLOBE POR ESCRITURA 1388 DEL 05-12-2008 NOTARIA 27 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1745671.QUE:FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA. GRASCO LIMITADA ADQUIRIO POR FUSION ESTE Y DOS MAS DE INVERSIONES FUTURAMA LTDA. POR ESCRITURA NO. 2151 DEL 12-11-1997, NOTARIA 27 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA ESTE Y OTROS, A CESAR JARAMILLO MARULANDA, HUGO JARAMILLO MARULANDA POR ESCRITURA NO. 2313 DEL 29-05-1974 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-07-1974 AL FOLIO 195647.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 79 19A 28 PQ 73 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 79 #19A-28 PARQUEADERO 73 "CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA " P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1746286

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-05-2014 Radicación: 2014-45266

Doc: ESCRITURA 866 del 12-05-2014 NOTARIA CINCUENTA 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: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS****NIT# 9004803663 X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501109830106404046

Nro Matrícula: 50C-1943759

Pagina 2 TURNO: 2025-11429

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:53:40 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-2015 Radicación: 2015-58122

Doc: ESCRITURA 1683 del 14-05-2015 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS

NIT# 9004803663 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-06-2016 Radicación: 2016-48698

Doc: ESCRITURA 1926 del 27-05-2016 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,666,667

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EN ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS

NIT# 9004803663

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-06-2016 Radicación: 2016-48698

Doc: ESCRITURA 1926 del 27-05-2016 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$268,950,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: LA SIERRA DE LAS DOLOMITAS SAS

NIT# 9004803663

A: VASQUEZ OLMOS MAURICIO

CC# 79416207 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-48597

Doc: ESCRITURA 661 del 31-05-2021 NOTARIA UNICA de ANAPOIMA

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VASQUEZ OLMOS MAURICIO

CC# 79416207

A: GRUPO ALMERA S.A.S

NIT# 9004144599 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-42281

Doc: ESCRITURA 2276 del 04-05-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: GRUPO ALMERA S.A.S

NIT# 9004144599



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

Certificado generado con el Pin No: 2501109830106404046

Nro Matrícula: 50C-1943759

Pagina 3 TURNO: 2025-11429

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:53:40 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

A: CORREAL RODRIGUEZ LUIS ALBERTO

CC# 80152855 X

A: REYES GARCIA SANDRA MILENA

CC# 52754751 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-11-2024 Radicación: 2024-88112

Doc: ESCRITURA 8653 del 29-10-2024 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: CORREAL RODRIGUEZ LUIS ALBERTO

CC# 80152855 X

DE: REYES GARCIA SANDRA MILENA

CC# 52754751 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2016-21913

Fecha: 03-11-2016

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: 2025-11429

FECHA: 10-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRc82FEVupEC
10 Ene 2025 - 10:04 a.m.

Detalle código QR

Descripción

Avaluo

Producto destino

LOS ROSALES CONS INM
Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 300.000,00

Producto origen

CUENTA ROBINSON
Ahorros


404-254247-46







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-72348002
	Hash documento:	6148eb56ac
	Fecha creación:	2025-01-13 06:25:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</p> <p>Documento: 14254793</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 507789</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.25.119.136 2025-01-12 11:47:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

