



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-94427520

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ALBERTO GOENAGA PENa
NIT / C.C CLIENTE	94427520
DIRECCIÓN	CL 10 82A 35 BQ 4 CA 129   PQ 195   DP 194
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	VALLADOLID
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
IDENTIFICACIÓN	1020817788

### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/01/2025
FECHA INFORME	22/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS ALBERTO GOENAGA PENA				
NUM.	3039 EscrituraDe	#NOTARIA	8	FECHA	29/10/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	006515911300401027				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0255TYYN				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO PARAISO DE CASTILLA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	300000	VRxM2	4039.32
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.411%				

M. INMOB.	N°
50C-1956973	CASA 129 BLOQUE 4
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1956546	195
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
50C-1956787	194

### OBSERVACIONES GENERALES

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.  
 PARQUEADERO 195 código predial: 006515911300191174  
 DEPOSITO 194 código predial: 006515911300191415.  
 CA 129 código predial: 006515911300401027

### ACABADOS

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

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

### DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 354,446,422

VALOR ASEGURABLE \$ COP 354,446,422

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

### NOMBRES Y FIRMAS

*Michael Felipe Martinez Cortes*

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
 Perito Actuante  
 C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-01-22 10:10:00

*[Firma]* Los Rosales  
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
 NIT. 900.441.334-1

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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 555 del 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	222	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	85.23	AREA	M2	86.00
AREA PRIVADA	M2	74.27	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	211.431.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.27

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 10 82A 35 BQ 4 CA 129 | PQ 195 | DP 194 | VALLADOLID | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5327, fecha: 22/10/2010, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
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:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	74.27	M2	\$4,361,497.00	91.39%	\$323,928,382.19
Area Privada	GARAJE	10.35	M2	\$2,319,000.00	6.77%	\$24,001,650.00
Area Privada	DEPÓSITO	2.81	M2	\$2,319,000.00	1.84%	\$6,516,390.00
TOTALES					100%	\$354,446,422
Valor en letras			Trescientos cincuenta y cuatro millones cuatrocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos veintidós Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$354,446,422

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:	A pocas cuadras del inmueble se evidencia la reciente construcción de multifamiliares en altura.

SALVEDADES

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

**Garaje:** Garaje y depósito ubicados en el sótano del conjunto.

**Entorno:** El predio se encuentra en un sector con buen amoblamiento urbano.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5327, Fecha escritura: 22/10/2010, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 300.000, Total unidades: 222, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos laminados, muros pañetados estucados y pintados, cocina integral, baños enchapados en línea ahorradora con división en vidrio templado.

**-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	MISMO CONJUNTO	3	\$375,000,000	0.97	\$363,750,000	1	\$24,000,000	1	\$6,516,000	\$4,486,791.44	3202641821
2	CL 6B KR 80B	3	\$361,000,000	0.97	\$350,170,000	1	\$24,000,000		\$	\$4,314,417.99	3115567314
3	AK 80 CL 7C	2	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	1	\$24,000,000		\$	\$4,283,281.73	3124247579
Del inmueble		3		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	85.23	74.27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,486,791.44
2	10	84.00	75.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,314,417.99
3	10	68.00	64.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,283,281.73
	10 años									
									PROMEDIO	\$4,361,497.05
									DESV. STANDAR	\$109,619.25
									COEF. VARIACION	2.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,471,116.30	TOTAL	\$332,069,807.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,251,877.81	TOTAL	\$315,786,964.72
VALOR TOTAL	\$323,928,382.19			

Observaciones:
Enlaces: 1.-OFERTA DIRECTA2.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1916918183.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10094061

DIRECCIÓN:

CL 10 82A 35 BQ 4 CA 129 | PQ 195 | DP 194 | VALLADOLID | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

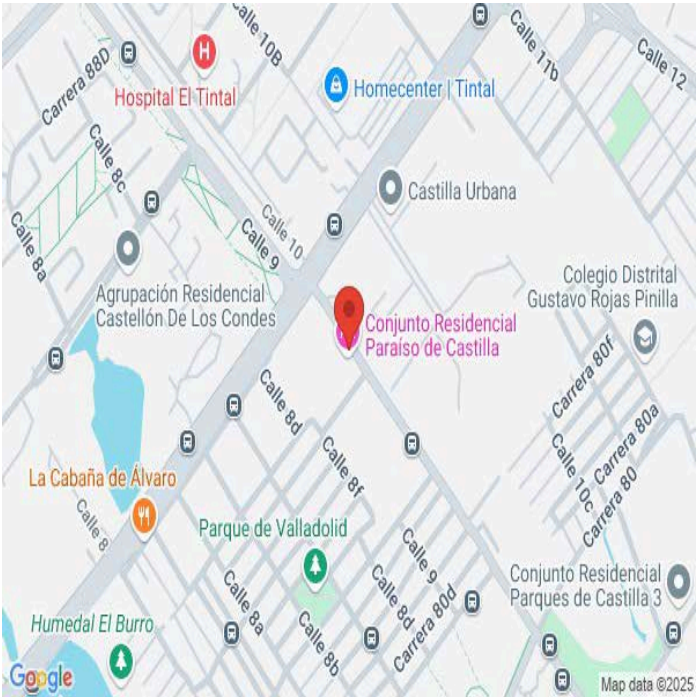
Latitud: 4.64821465400007

Longitud: -74.146293202

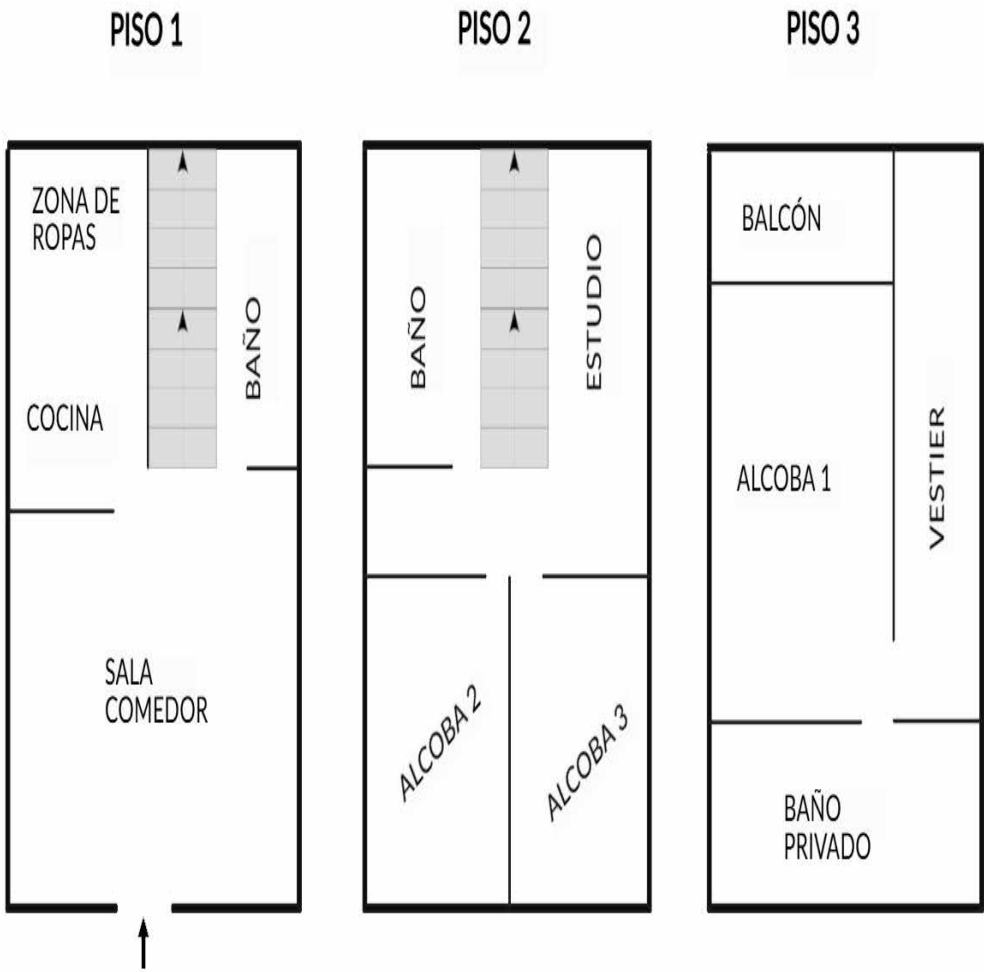
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38´ 53.574´´

Longitud:74° 8´ 46.6548´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



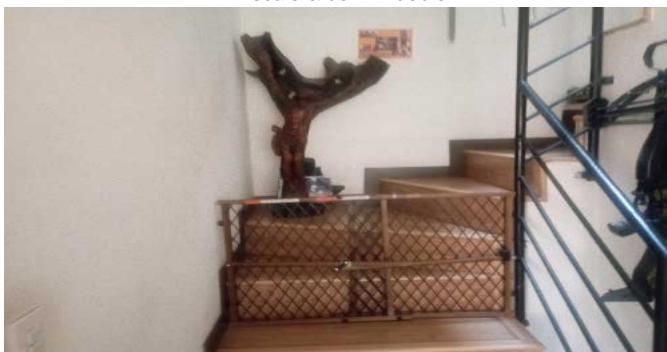
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



## FOTOS General

Estudio



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2

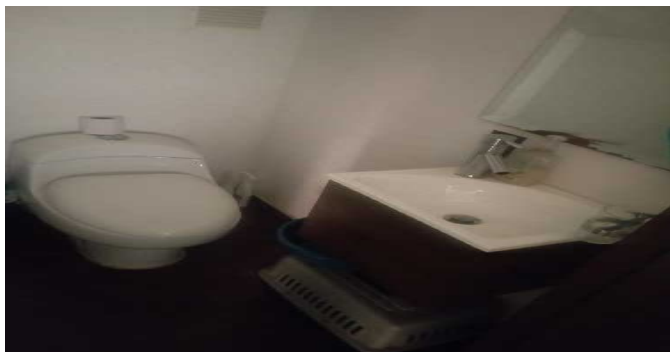


Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 2



Deposito



Deposito



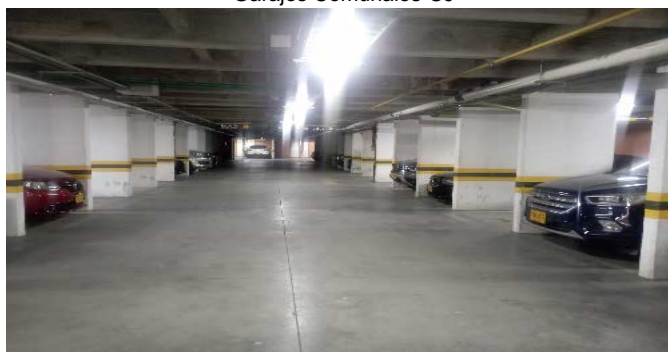
Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 25012378538

401

Factura  
Número: 2025001041823892386

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0255TYYN

2. DIRECCIÓN CL 10 82A 35 BQ 4 CA 129

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01956973

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	52175599	NORMA ESMERALDA LUGO GARCIA	30.00 %	PROPIETARIO	CL 10 82A 35 BQ 4 CA 129	BOGOTÁ, D.C.
CC	94427520	LUIS ALBERTO GOENAGA PEÑA	30.00 %	PROPIETARIO	CL 10 82 A 35 CA 129 CORU Paraiso de Castilla	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL	211.431.000	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	1.205.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	1.205.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		1.205.000		1.205.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		121.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.084.000		1.205.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV		121.000		121.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		1.205.000		1.326.000

Areas o Documentos

CASA 129/BLOQUE 4: Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO DE CASTILLAS, ubicado en el Ciudad Bogotá, compuesta por tres plantas, con un área construida de 74,27 Mtrs<sup>2</sup>, un área libre de 2,82 Mtrs<sup>2</sup>, un área total de 85,23 Mtrs<sup>2</sup>, identificado de la siguiente forma:

PRIMER PISO: Determinado en el plano de Propiedad Horizontal Nro. 03/8, por los puntos internos del 1 al 5, con un área construida de 24,22 Mtrs<sup>2</sup>, un área libre de 2,82 Mtrs<sup>2</sup>, un área total de 29,29 Mtrs<sup>2</sup>. Una altura de 2,20 Mtrs, cuyos linderos son los siguientes: Por el Noroccidente, Con muros, ventanas y puerta de acceso que forman la fachada principal de la casa; Por el Nororienté, Con muro que la separa de la casa Nro. 100; Por el Sureniente, Con muro que la separa de la casa Nro. 106; Por el Suroccidente, Con muro que la separa de la casa Nro. 128; Por el Nadir, con losa que lo separa del sótano; Por el Cénit, Con losa que lo separa del segundo piso de la misma Casa.

SEGUNDO PISO: Determinado en el plano de Propiedad Horizontal Nro. 03/3, por

11 / 17

## 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 LRHIPO-94427520



PIN de Validación: a8340914



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES** se encuentra actualizado 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  
03 Sep 2021

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  
03 Sep 2021

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  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a8340914



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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

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  
03 Sep 2021

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  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



#### 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  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

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  
03 Sep 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96\_m@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación



PIN de Validación: a8340914



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



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA;** no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1020817788**. El(la) señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES** 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.

**RAA AVALUO: LRHIPO-94427520 M.I.: 50C-1956973**



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8340914**

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 catorce (14) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501161016106806584

Nro Matrícula: 50C-1956973

Pagina 1 TURNO: 2025-28205

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-11-2015 RADICACIÓN: 2015-94005 CON: ESCRITURA DE: 23-10-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0255TYYN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

CASA 129 BLOQUE 4 CONJ RESD PARAISO DE CASTILLA CON AREA DE 74.27 M2 CON COEFICIENTE DE 0.411% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5327 DE FECHA 22-10-2015 EN NOTARIA TREINTA Y DOS 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 CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA. S.A.S.EFECTUO ENGLOBE Y ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA POR ESCRITURA 3803, DEL 22 DE JULIO DEL 2011- NOTARIA 32, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PROVINCIA COLOMBIANA DE LA COMPANIA DE JESUS POR ESCRITURA 976, DEL 29 DE MAYO DE 1.978, NOTARIA 15 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 14 DE JUNIO DE 1.978, AL FOLIO 458103, OTRA PARTE, POR COMPRA A LUIS FELIPE APONTE LAGOS POR ESCRITURA 110, DEL 21 DE ENERO DEL2011,NOTARIA 32 DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HELM LEASING. S.A POR ESCRITURA 2182, DEL 22-10- DEL 2010, NOTARIA 8 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA SUPERIOR. S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS ASCONGUA FIDUSUPERIOR POR ESCRITURA 3566, DEL 27 DE OCTUBRE DEL 2006, NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPANIA DE JESUS POR ESCRITURA 155, DEL 23-01-DE 1.970, NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 08-03-DE 1.971, AL FOLIO 1435273,

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 10 82A 35 BQ 4 CA 129 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 10 #82A-35 "CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO DE CASTILLA" CASA 129 BLOQUE 4 CONJ RESD PARAISO DE CASTILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1878891

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-11-2014 Radicación: 2014-96538

Doc: ESCRITURA 4484 del 22-10-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,850,000,000

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: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501161016106806584

Nro Matrícula: 50C-1956973

Pagina 2 TURNO: 2025-28205

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-10-2015 Radicación: 2015-94005

Doc: ESCRITURA 5327 del 22-10-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$246,939,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS INMUEBLES MAS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116****A: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO****CC# 94427520 X****A: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA****CC# 52175599 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS 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: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO****CC# 94427520 X****DE: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA****CC# 52175599 X****A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$83,334,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

**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: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-12-2024 Radicación: 2024-98862

Doc: ESCRITURA 3039 del 29-10-2024 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501161016106806584

Nro Matrícula: 50C-1956973

Pagina 3 TURNO: 2025-28205

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

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

DE: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO

CC# 94427520

DE: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA

CC# 52175599

A: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO

CC# 94427520 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-101058 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2025-28205

FECHA: 16-01-2025

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: 2501167978106806585

Nro Matrícula: 50C-1956546

Pagina 1 TURNO: 2025-28203

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-11-2015 RADICACIÓN: 2015-94005 CON: ESCRITURA DE: 23-10-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0255TDBRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

PARQUEADERO 195 CONJ RESD PARAISO DE CASTILLA CON AREA DE 10.35 M2 CON COEFICIENTE DE 0.028% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5327 DE FECHA 22-10-2015 EN NOTARIA TREINTA Y DOS 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 CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA. S.A.S.EFECTUO ENGLOBE Y ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA POR ESCRITURA 3803, DEL 22 DE JULIO DEL 2011- NOTARIA 32, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PROVINCIA COLOMBIANA DE LA COMPANIA DE JESUS POR ESCRITURA 976, DEL 29 DE MAYO DE 1.978, NOTARIA 15 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 14 DE JUNIO DE 1.978, AL FOLIO 458103, OTRA PARTE, POR COMPRA A LUIS FELIPE APONTE LAGOS POR ESCRITURA 110, DEL 21 DE ENERO DEL2011,NOTARIA 32 DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HELM LEASING. S.A POR ESCRITURA 2182, DEL 22-10- DEL 2010, NOTARIA 8 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA SUPERIOR. S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS ASCONGUA FIDUSUPERIOR POR ESCRITURA 3566, DEL 27 DE OCTUBRE DEL 2006, NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPANIA DE JESUS POR ESCRITURA 155, DEL 23-01-DE 1.970, NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 08-03-DE 1.971, AL FOLIO 1435273,

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 10 82A 35 PQ 195 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 10 #82A-35 "CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO DE CASTILLA" PARQUEADERO 195 CONJ RESD PARAISO DE CASTILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1878891

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-11-2014 Radicación: 2014-96538

Doc: ESCRITURA 4484 del 22-10-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,850,000,000

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: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501167978106806585

Nro Matrícula: 50C-1956546

Pagina 2 TURNO: 2025-28203

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-10-2015 Radicación: 2015-94005

Doc: ESCRITURA 5327 del 22-10-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$246,939,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS INMUEBLES MAS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116****A: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO****CC# 94427520 X****A: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA****CC# 52175599 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS 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: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO****CC# 94427520 X****DE: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA****CC# 52175599 X****A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$83,334,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

**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: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-12-2024 Radicación: 2024-98862

Doc: ESCRITURA 3039 del 29-10-2024 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501167978106806585

Nro Matrícula: 50C-1956546

Pagina 3 TURNO: 2025-28203

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

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

DE: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO

CC# 94427520

DE: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA

CC# 52175599

A: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO

CC# 94427520 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-101058 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2025-28203

FECHA: 16-01-2025

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: 2501165486106806586

Nro Matrícula: 50C-1956787

Pagina 1 TURNO: 2025-28204

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-11-2015 RADICACIÓN: 2015-94005 CON: ESCRITURA DE: 23-10-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0255TRAF COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

DEPOSITO 194 CONJ RESD PARAISO DE CASTILLA CON AREA DE 2.81 M2 CON COEFICIENTE DE 0.008% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5327 DE FECHA 22-10-2015 EN NOTARIA TREINTA Y DOS 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 CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA. S.A.S.EFECTUO ENGLOBE Y ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA POR ESCRITURA 3803, DEL 22 DE JULIO DEL 2011- NOTARIA 32, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PROVINCIA COLOMBIANA DE LA COMPANIA DE JESUS POR ESCRITURA 976, DEL 29 DE MAYO DE 1.978, NOTARIA 15 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 14 DE JUNIO DE 1.978, AL FOLIO 458103, OTRA PARTE, POR COMPRA A LUIS FELIPE APONTE LAGOS POR ESCRITURA 110, DEL 21 DE ENERO DEL2011,NOTARIA 32 DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HELM LEASING. S.A POR ESCRITURA 2182, DEL 22-10- DEL 2010, NOTARIA 8 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA SUPERIOR. S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS ASCONGUA FIDUSUPERIOR POR ESCRITURA 3566, DEL 27 DE OCTUBRE DEL 2006, NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPANIA DE JESUS POR ESCRITURA 155, DEL 23-01-DE 1.970, NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 08-03-DE 1.971, AL FOLIO 1435273,

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 10 82A 35 DP 194 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 10 #82A-35 "CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO DE CASTILLA" DEPOSITO 194 CONJ RESD PARAISO DE CASTILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1878891

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-11-2014 Radicación: 2014-96538

Doc: ESCRITURA 4484 del 22-10-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,850,000,000

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: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501165486106806586

Nro Matrícula: 50C-1956787

Pagina 2 TURNO: 2025-28204

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-10-2015 Radicación: 2015-94005

Doc: ESCRITURA 5327 del 22-10-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$246,939,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS INMUEBLES MAS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116****A: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO****CC# 94427520 X****A: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA****CC# 52175599 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS 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: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO****CC# 94427520 X****DE: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA****CC# 52175599 X****A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-21264

Doc: ESCRITURA 243 del 15-02-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$83,334,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

**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: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.****NIT# 9001927116 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-12-2024 Radicación: 2024-98862

Doc: ESCRITURA 3039 del 29-10-2024 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501165486106806586

Nro Matrícula: 50C-1956787

Pagina 3 TURNO: 2025-28204

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 09:30:27 PM

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

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

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

DE: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO

CC# 94427520

DE: LUGO GARCIA NORMA ESMERALDA

CC# 52175599

A: GOENAGA PENA LUIS ALBERTO

CC# 94427520 X

### NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-101058 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2025-28204

FECHA: 16-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

Inicio () / PQR

LUIS ALBERTO GOENAGA PEÑA

ESPAÑOL

▼

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO DIRIGIDO A CAJA HONOR - LUIS GOENAGA
Nombre del pagador:	LUIS ALBERTO GOENAGA PEÑA
Identificación:	94427520
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	1201224488
Cód. del pedido:	837
Id pago:	2671
Ticket:	8376700837
Fecha de pago:	17/01/2025 09:32:36.0


Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al 3108535560





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-94427520
	Hash documento:	4ddcee191f
	Fecha creación:	2025-01-22 10:12:14

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p><b>Perito actuante:</b> </p> <p><b>MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES</b></p> <p>Documento: 1020817788</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 431924</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 186.155.55.188   2025-01-22 10:10:00</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>

