



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1094880189

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	Héctor Fernando Castañeda Urbano
NIT / C.C CLIENTE	1094880189
DIRECCIÓN	CL 189 46 56 IN 3 AP 403 GJ 68
SECTOR	Urbano
BARRIO	Mirandela
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/01/2025
FECHA INFORME	31/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RICO DURAN MERCEDES VICTORIA			
NUM. ESCRITURA	11308 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	29	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	009133070300304003			
CHIP	AAA0128AOBS			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION MIRANDELA 5, P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	280000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.45			4531.48

M. INMOB.	N°
50N-20198692	IN 3, AP 403
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20198439	68

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 189 46 56 IN 3 AP 403

Al inmueble se llega así: Autopista norte, calle 189.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 290,777,435

VALOR ASEGURABLE \$ COP 290,777,435

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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


 GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-31 12:17:00

 LOS Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT: 900.441.334-1
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firmaOficina: 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	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	200
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	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 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.73	AREA	M2	65.70
AREA PRIVADA	M2	61.79	AVALUO	PESOS	205.406.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.79	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.79

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 189 46 56 IN 3 AP 403 | GJ 68 | Mirandela | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7126, fecha: 12/09/1994, Notaría: 1 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI
Sardineles	SI
Vias Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	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
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	69
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
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	1994

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: Cl 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	IN 3, AP 403	61.79	M2	\$4,296,042.00	91.29%	\$265,452,435.18
Area Privada	GJ 68	10.13	M2	\$2,500,000.00	8.71%	\$25,325,000.00
TOTALES					100%	\$290,777,435

Valor en letras

Doscientos noventa millones setecientos setenta y siete mil cuatrocientos treinta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$290,777,435
OFERTA Y DEMANDA**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observa 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.**Garaje:** El apartamento cuenta con un garaje de uso privado. GJ 68 número catastral: 009133070300190068.**Entorno:** Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.**Propiedad horizontal:** Escritura: 7126, Fecha escritura: 12/09/1994, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 280000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los acabados se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mirandela	4	\$295,000,000	0.97	\$286,150,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,226,412.04	3107127263
2	Mirandela	4	\$268,000,000	0.97	\$259,960,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,729,523.81	3153338278
3	Mirandela	4	\$279,000,000	0.97	\$270,630,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,975,238.71	3157029016
Del inmueble		IN 3, AP 403				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	31	65	61.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,226,412.04
2	31	68	63	1.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	\$4,288,952.38
3	31	65	61.79	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$4,372,762.58
	31 años									
								PROMEDIO	\$4,296,042.33	
								DESV. STANDAR	\$73,432.42	
								COEF. VARIACION	1.71%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,369,474.76	TOTAL	\$269,989,845.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,222,609.91	TOTAL	\$260,915,066.37
VALOR TOTAL		\$265,452,435.18		

Observaciones:

Enlaces:

1. https://www.lincaralz.com.co/apartamento-en-venta/1918719257_gi=1sz9pys_up*MQ_-gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjAhvK8BhDfARIaABsFv4hnnO3hy1M6nBMoEv1m7DjGXNOfFws-qrIRxHwo4Az2b4HUXscMaAh7HEALw_wcb2. https://www.lincaralz.com.co/apartamento-en-venta/1913323197_gi=1*1kd8u0t_up*MQ_-gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjAhvK8BhDfARIaABsFv4hnnO3hy1M6nBMoEv1m7DjGXNOfFws-qrIRxHwo4Az2b4HUXscMaAh7HEALw_wcb3. https://www.lincaralz.com.co/apartamento-en-venta/1914612797_gi=1*zejbr_up*MQ_-gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjAhvK8BhDfARIaABsFv4hnnO3hy1M6nBMoEv1m7DjGXNOfFws-qrIRxHwo4Az2b4HUXscMaAh7HEALw_wcb

DIRECCIÓN:

CL 189 46 56 IN 3 AP 403 | GJ 68 | Mirandela | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

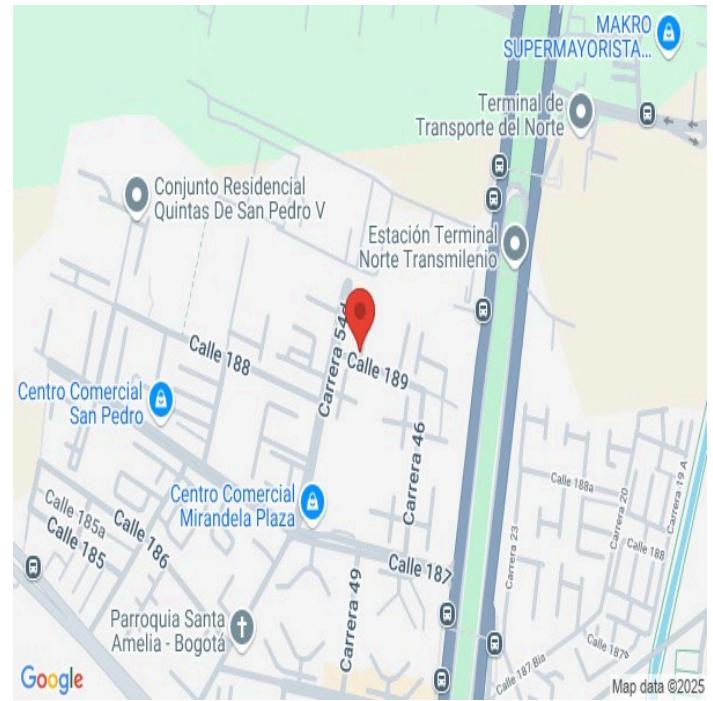
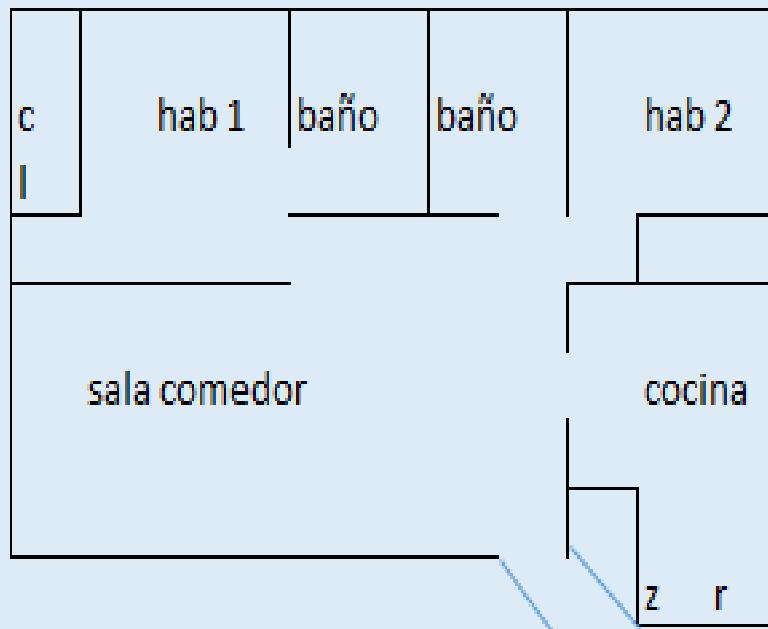
Latitud: 4.76774082100007

Longitud: -74.046306478

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 46' 3.867"

Longitud: 74° 2' 46.7016"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA : 61,79m²

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS TRES (403) INTERIOR TRES (3) Y EL GARAJE NÚMERO SESENTA Y OCHO (68) QUE HACEN PARTE DE LA AGRUPACIÓN MIRANDELA CINCO (5) – PROPIEDAD HORIZONTAL; DISTINGUIDOS EN LA NOMENCLATURA URBANA CON EL NÚMERO CUARENTA Y SEIS – CINCUENTA Y SEIS (46-56) DE LA CALLE CIENTO OCHENTA Y NUEVE (189) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----

EL APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS TRES (403) INTERIOR TRES (3): DEPENDENCIAS: Salón-comedor, cocina ropa, dos (2) alcobas dos (2) baños, ALTURA dos punto veinticinco metros (2.25 mtrs) AREA CONSTRUIDA; de sesenta y cinco punto setenta y tres metros (65.73 mtrs), su área privada es de sesenta y un metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (61.79 M²) y se determina por los siguientes linderos: -----

Del punto uno (1), en línea quebrada de tres metros trece centímetros (3.13 mtrs), diez centímetros (0.10 mtrs), un metro treinta centímetros (1.30 mtrs), treinta centímetros (0.30 mtrs), treinta centímetros (0.30 mtrs), treinta y siete centímetros (0.37 mtrs), y un metro cincuenta y dos centímetros (1.52 mtrs), al punto dos (2) muro, ventana y columnas comunes al medio con fachada y aire sobre zona común; del punto dos en línea quebrada de cinco metros con siete centímetros

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo que más te protege

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501283581107430521

Nro Matrícula: 50N-20198692

Página 1 TURNO: 2025-41241

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 11-10-1994 RADICACIÓN: 1994-65024 CON: ESCRITURA DE: 11-10-1994

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0128AOBSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 7126 de fecha 12-09-94 en NOTARIA 1 de SANTAFE DE BOGOTÁ APARTAMENTO 403 INTERIOR 3 con área de CONSTRUIDA 65.73M² con coeficiente de 0.45% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

SUPERINTENDENCIA

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Un gestor de la justicia

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501284555107430522

Nro Matrícula: 50N-20198439

Página 1 TURNO: 2025-41242

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 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 última página

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

FECHA APERTURA: 11-10-1994 RADICACIÓN: 1994-65024 CON: ESCRITURA DE: 11-10-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0128ADYXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 7126 de fecha 12-09-94 en NOTARIA 1 de SANTAFE DE BOGOTA GARAJE 68 con area de PRIVADA 10.13M2 con coeficiente de 0.06% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

SUPERINTENDENCIA

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1094880189



PIN de Validación: a7e40a3b



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7e40a3b



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Utillajes y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7e40a3b



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRHIPO-1094880189 M.I.: 50N-20198692

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN
Teléfono: 3045634995
Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con 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: a7e40a3b



PIN DE VALIDACIÓN

a7e40a3b

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALUO: LRHIPO-1094880189 M.I.: 50N-20198692



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501283581107430521

Nro Matrícula: 50N-20198692

Página 2 TURNO: 2025-41241

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-1994 Radicación: 1994-65024

Doc: ESCRITURA 7126 del 12-09-1994 NOTARIA 1 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDELA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-1997 Radicación: 1997-27063

Doc: ESCRITURA 1166 del 07-03-1997 NOT.1 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$47,420,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDELA S.A.

NIT# 860527951

A: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

A: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-04-1997 Radicación: 1997-27063

Doc: ESCRITURA 1166 del 07-03-1997 NOT.1 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

DE: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

NIT# 860034137

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-22491

Doc: ESCRITURA 4537 del 24-10-2001 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE 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.

A: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDELA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-05-2002 Radicación: 2002-27824

Doc: OFICIO 1072 del 17-09-2001 JUZGADO 7 C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL ESTE Y OTRO. PROCESO 10682.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

A: MADRID ROJAS SERGIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501283581107430521

Nro Matrícula: 50N-20198692

Página 3 TURNO: 2025-41241

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-76469

Doc: ESCRITURA 4896 del 11-09-2003 NOTARIA 1 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 7126/1994 NOTARIA 1/BTA., CON EL OBJETO DE AJUSTAR SUS DISPOSICIONES A LA LEY 675/2001.-

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

A: CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL "MIRANDELA 5" PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-11-2004 Radicación: 2004-86401

Doc: ESCRITURA 7784 del 30-06-2004 NOTARIA 29 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$56,160,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO -NOTA: EMBARGO CONTINUA VIGENTE. SE REGISTRA CON AUTORIZACION- SE
ANEXA CERTIFICADO SOBRE AUSENCIA DE EMBARGOS DE REMANENTES, DEL JUEZ 7 C.CTO. BOGOTÁ DEL 15-10-2004. -ESTE Y OTRO.

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

DE: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

DE: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-12-2004 Radicación: 2004-96588

Doc: OFICIO 2512 del 07-12-2004 JUZGADO 7 C CTO de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

A: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-01-2005 Radicación: 2005-5537

Doc: ESCRITURA 235 del 17-01-2005 NOTARIA 29 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$39,194,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
ESTE Y OTRO

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: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

A: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-02-2009 Radicación: 2009-9062



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501283581107430521

Nro Matrícula: 50N-20198692

Página 4 TURNO: 2025-41241

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 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

Doc: OFICIO 6724 del 30-01-2009 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-06-2009 Radicación: 2009-50247

Doc: OFICIO 043715 del 24-06-2009 I...D...U. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-I.D.U.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-08-2009 Radicación: 2009-62089

Doc: OFICIO 52015 del 29-07-2009 I D U de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005, OFICIO 043715 DE 24-06-2009.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- I.D.U.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-06-2012 Radicación: 2012-45481

Doc: OFICIO 300141 del 06-06-2012 I.-.D...U. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-09-2012 Radicación: 2012-71976

Doc: ESCRITURA 8984 del 18-07-2012 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA PERFECCINAMIENTO CONTRATO DE LEASING- ESTE Y OTRO

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: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-09-2012 Radicación: 2012-71976

Doc: ESCRITURA 8984 del 18-07-2012 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501283581107430521

Nro Matrícula: 50N-20198692

Página 5 TURNO: 2025-41241

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

A: ROMERO MORINSON ARLETH CECILIA

CC# 45516160

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-12-2013 Radicación: 2013-93016

Doc: ESCRITURA 14153 del 19-11-2013 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO ESTE Y OTRO

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

DE: ROMERO MORINSON ARLETH CECILIA

CC# 45516160

A: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-12-2013 Radicación: 2013-93016

Doc: ESCRITURA 14153 del 19-11-2013 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO ESTE Y OTRO

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

DE: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

A: ROMERO ROJAS JAIRO

CC# 3015843

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-51322

Doc: ESCRITURA 7936 del 01-07-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO Y CONSOLIDACION PLENO DOMINIO. ESTE Y OTRO

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

DE: ROMERO ROJAS JAIRO

CC# 3015843

A: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-64842

Doc: ESCRITURA 11308 del 28-08-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP 8984 DE 18-07-2012 NOT 29 BTA EN CUANTO AL ESTADO CIVIL DEL SE/OR ADRIAN ROMERO CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, EL INMUEBLE OBJETO DE COMPRA NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR Y EL ACTO ES COMPRAVENTA

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

A: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501283581107430521

Nro Matrícula: 50N-20198692

Página 7 TURNO: 2025-41241

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-41241 FECHA: 28-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501284555107430522

Nro Matrícula: 50N-20198439

Página 2 TURNO: 2025-41242

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-1994 Radicación: 1994-65024

Doc: ESCRITURA 7126 del 12-09-1994 NOTARIA 1 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDELA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-1997 Radicación: 1997-27063

Doc: ESCRITURA 1166 del 07-03-1997 NOT.1 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$47,420,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDELA S.A.

NIT# 860527951

A: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

A: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-04-1997 Radicación: 1997-27063

Doc: ESCRITURA 1166 del 07-03-1997 NOT.1 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

DE: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

NIT# 860034137

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-22491

Doc: ESCRITURA 4537 del 24-10-2001 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE 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.

A: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDELA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-05-2002 Radicación: 2002-27824

Doc: OFICIO 1072 del 17-09-2001 JUZGADO 7 C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL ESTE Y OTRO. PROCESO 10682.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

A: MADRID ROJAS SERGIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501284555107430522

Nro Matrícula: 50N-20198439

Página 3 TURNO: 2025-41242

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-76469

Doc: ESCRITURA 4896 del 11-09-2003 NOTARIA 1 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 7126/1994 NOTARIA 1/BTA., CON EL OBJETO DE AJUSTAR SUS DISPOSICIONES A LA LEY 675/2001.-

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

A: CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL "MIRANDELA 5" PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 10-11-2004 Radicación: 2004-86401

Doc: ESCRITURA 7784 del 30-06-2004 NOTARIA 29 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$56,160,000

ESPECIFICACIÓN: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO -NOTA: EMBARGO CONTINUA VIGENTE. SE REGISTRA CON AUTORIZACION- SE
ANEXA CERTIFICADO SOBRE AUSENCIA DE EMBARGOS DE REMANENTES, DEL JUEZ 7 C.CTO. BOGOTÁ DEL 15-10-2004. -ESTE Y OTRO.

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

DE: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

DE: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 14-12-2004 Radicación: 2004-96588

Doc: OFICIO 2512 del 07-12-2004 JUZGADO 7 C CTO de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

A: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 26-01-2005 Radicación: 2005-5537

Doc: ESCRITURA 235 del 17-01-2005 NOTARIA 29 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$39,194,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
ESTE Y OTRO

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: GRANADA GUTIERREZ SILVIA

CC# 51780699

A: MADRID ROJAS SERGIO

CC# 19375035

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 26-06-2009 Radicación: 2009-50247



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501284555107430522

Nro Matrícula: 50N-20198439

Página 4 TURNO: 2025-41242

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: OFICIO 043715 del 24-06-2009 I...D...U. de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-I.D.U.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-06-2012 Radicación: 2012-45481

Doc: OFICIO 300141 del 06-06-2012 I.-.D...U. de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-09-2012 Radicación: 2012-71976

Doc: ESCRITURA 8984 del 18-07-2012 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA PERFECCINAMIENTO CONTRATO DE LEASING-ESTE Y OTRO

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: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-09-2012 Radicación: 2012-71976

Doc: ESCRITURA 8984 del 18-07-2012 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

A: ROMERO MORINSON ARLETH CECILIA

CC# 45516160

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-12-2013 Radicación: 2013-93016

Doc: ESCRITURA 14153 del 19-11-2013 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO ESTE Y OTRO

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

DE: ROMERO MORINSON ARLETH CECILIA

CC# 45516160

A: ROMERO GOMEZ ADRIAN DARIO

CC# 1127943410 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 05-12-2013 Radicación: 2013-93016



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501284555107430522

Nro Matrícula: 50N-20198439

Página 6 TURNO: 2025-41242

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 10:59:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro 021 Fecha: 29-09-2023 Radicación: 2023-60715

Doc: CERTIFICADO 11271 del 26-09-2023 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 20

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, E.P 12946 DE 26/SEP/2023

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: RICO DURAN MERCEDES VICTORIA

CC# 52035729

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NÚMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCIÓN 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: 2025-41242 FECHA: 28-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Inicio () / PQR

Héctor Fernando Castañeda | **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:	Avalúo
Nombre del pagador:	Héctor Fernando Castañeda
Identificación:	Héctor Fernando Castañeda
Valor cancelado:	317,600.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO CAJA SOCIAL
Transacción CUS:	1224389742
Cód. del pedido:	854
Id pago:	2698
Ticket:	2764600854

Fecha de pago:

28/01/2025 11:43:45.0

Imprimir

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



ARCHIVO: LRCAJA-1094880189

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094880189
	Hash documento:	8232e3fb60
	Fecha creación:	2025-01-31 11:09:15

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 572854	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.34.76 2025-01-31 12:17:00	

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>

