



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 36A 53 85 AP 212	
Barrio	Nicolas de Federman	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA** ubicado en la KR 36A 53 85 AP 212 Nicolas de Federman, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$290,291,912 pesos m/cte (Doscientos noventa millones doscientos noventa y un mil novecientos doce).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 212	33.43	M2	\$8,683,575.00	100.00%	\$290,291,912.25
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$290,291,912</b>

Valor en letras

Doscientos noventa millones doscientos noventa y un mil novecientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-12 15:42:00

  
  
Cesar Alfonso Jimenez Quintero  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Cesar Alfonso Jimenez Quintero  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287
**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	7,339,184	Valor del avalúo en UVR	290,291,912.25
Proporcional	0	290,291,912	Valor asegurable	290,291,912
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Favorable****Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el uso común exclusivo del garaje 17.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3185, Fecha escritura: 26/11/2021, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$200.000, Total unidades: 50, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social:

1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en madera laminada, cocina semi-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.

<b>Código</b>	LRHIPO-37275 701	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	37275701	<b>Teléfono</b>	3126590343
<b>Email</b>	romero629@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	37275701	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 36A 53 85 AP 212				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO VERONA - PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Nicolas de Federman	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> KR 36A 53 85</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> El inmueble se encuentra a pocas cuadras de la Avenida NQS y estadio Nemesio Camacho El Campín.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, y energía), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p><b>NOTA:</b> El inmueble no cuenta con el servicio público de gas natural.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	212		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	35.67	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 205.154.000
AREA PRIVADA	M2	33.43			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.43
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto Pot 555 de 2021.</b></p>				

## Consulta Catastral y/o Predial


**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia 25011460248 401  
Factura Número: 2025001041814709622 CODIGO QR:

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0278SJCX	2. DIRECCIÓN KR 36A 53 85 AP 212	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02133393
---------------------	----------------------------------	--

**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	37275701	RAQUEL ELENA ROMERO QUINTERO	100	PROPIETARIO	KR 36A 53 85 AP 212	BOGOTÁ, D.C.

**11. OTROS****C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL <b>205.154.000</b>	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 1.169.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 50.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 1.119.000		

**D. PAGO CON DESCUENTO**

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		1.119.000		1.119.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		112.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.007.000		1.119.000
<b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		112.000		112.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		1.119.000		1.231.000

## Areas o Documentos

medio con el apartamento 211.-----

-**OCCIDENTE:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de tres metros y treinta y tres centímetros (3.33mts), con muro común sobre hall y encierra.

- **NADIR:** con placa común al medio que lo separa del primer piso. -----

-**CENIT:** con placa común al medio que lo separa del tercer piso.-----

Es de anotar que al apartamento 212 le corresponde el uso exclusivo del GARAJE COMUNAL No. 17.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2133393 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C, la cedula catastral número 005106152400102012 y un coeficiente de copropiedad del 2.076%.-----

**LINDEROS GENERALES** -----

**EL EDIFICIO VERONA - PROPIEDAD HORIZONTAL,** está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., distinguido en la actual nomenclatura urbana con el número CINCUENTA Y TRES OCHENTA Y CINCO (53-85) de la CARRERA TREINTA Y SEIS A (36A). ocupa un área de mil ciento veinticinco varas cuadradas (1125 v2)



## Areas o Documentos

**APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOCE (212) Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NUMERO DIECISIETE (17) - LOS CUALES HACEN PARTE DEL EDIFICIO VERONA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA TREINTA Y SEIS A (36A) NÚMERO CINCUENTA Y TRES OCHENTA Y CINCO (53-85) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

El inmueble objeto de compraventa se alindera, identifica y se describe así: -----

**APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOCE (212):** Se encuentra ubicado en el segundo piso. Tiene su acceso a través del área comunal de circulación del segundo piso, que lo comunica con el ascensor, las escaleras, el hall de acceso al edificio y la puerta de entrada distinguida con el número 53-85 de la Carrera 36 A. Su uso es el de vivienda y consta de hall de entrada, cocina, ropas, salón, comedor, una alcoba, y un baño. Tiene un área privada de treinta y tres metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadrados (33.43m<sup>2</sup>.), un área construida de treinta y cinco metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (35.67 m<sup>2</sup>).

Su altura libre es de 2.43mts. y su coeficiente de copropiedad es de 2.076%. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

Partiendo del punto y en la dirección que indica la flecha, se sigue en forma perimetral y en el sentido de las manecillas del reloj, hasta encontrar el punto de

## Areas o Documentos



1 of 1

Predios: AAA0278SJCX

CHIP	AAA0278SJCX
CUNU	OKR036A0000005300000850000000000000000000AP0212
DIREC	KR 36A 53 85 AP 212
CEDULA_CATASTRAL	005106152400102012
CODIGO_LOTE	0051061524

\*\*\*

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1820	EscrituraDePropiedad	27/08/2022	32	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2133393	15/01/2025	AAA0278SJCX	2.076%	0051061524001	AP 212 02012

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
 Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
17	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	SIN INF ORMACIÓN	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1

**Observación**

De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el uso común exclusivo del garaje 17.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.
Escolar	Bueno	mas de 500		
Comercial	Bueno	300-400		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.			

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3185		<b>Fecha escritura</b>	26/11/2021
<b>Notaria escritura</b>	32		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá D.C.
<b>Valor administración</b>	200000	<b>Total unidades</b>	50	<b>Terraza comunal</b>
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 3185, Fecha escritura: 26/11/2021, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$200.000, Total unidades: 50, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2021	<b>Edad Inmueble</b>	4 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	11001-4-21-0922 del 12/04/2021 Curaduría urbana 4.				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	1
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

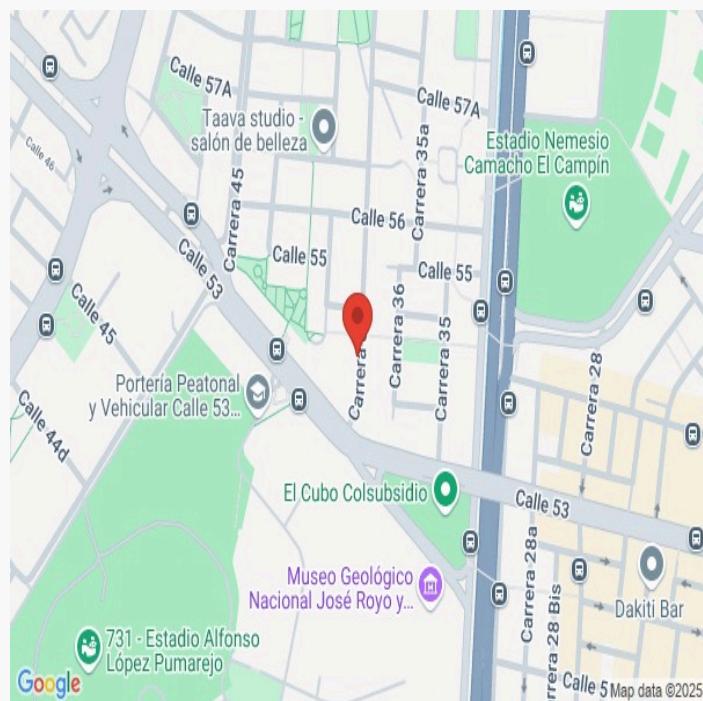
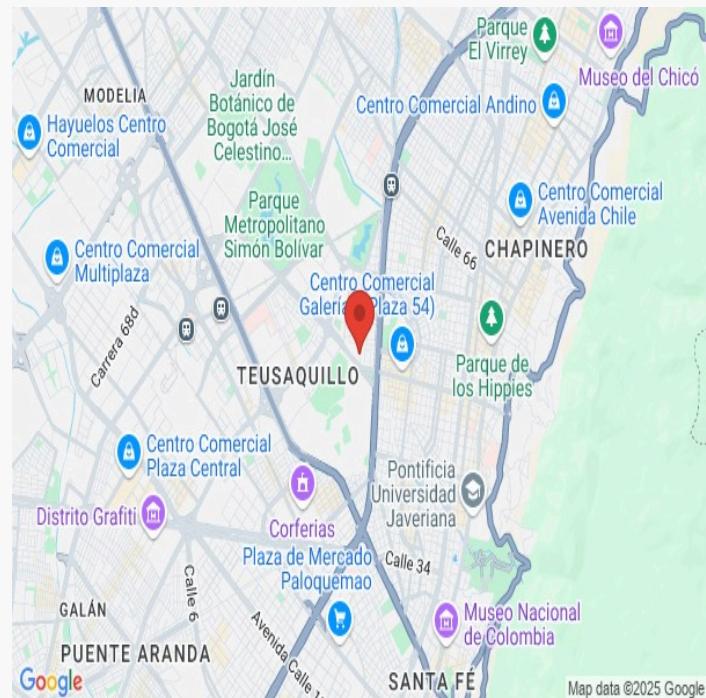
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en madera laminada, cocina semi-integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

**Dirección:**

KR 36A 53 85 AP 212 | Nicolas de Federman | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.644269105358279  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 39.3684''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.08144252147846  
GEOGRAFICAS : 74° 4' 53.1942''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B. NICOLAS DE FEDERMAN	4	\$490,000,000	0.97	\$475,300,000	1	\$		\$	\$8,338,596.49	3202364045
2	B. NICOLAS DE FEDERMAN	2	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	1	\$		\$	\$8,487,500.00	3164713388
3	B. NICOLAS DE FEDERMAN	2	\$360,000,000	0.97	\$349,200,000	1	\$		\$	\$8,730,000.00	3143341416
4	B. NICOLAS DE FEDERMAN	7	\$461,000,000	0.95	\$437,950,000	2	\$40,000,000		\$	\$9,178,205.13	3165449412
<b>Del inmueble</b>		<b>212</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,338,596.49
2	3	44	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,487,500.00
3	3	40	40	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,730,000.00
4	3	39	39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,178,205.13
<b>4 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$8,683,575.41</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$367,092.10</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.23%</b>

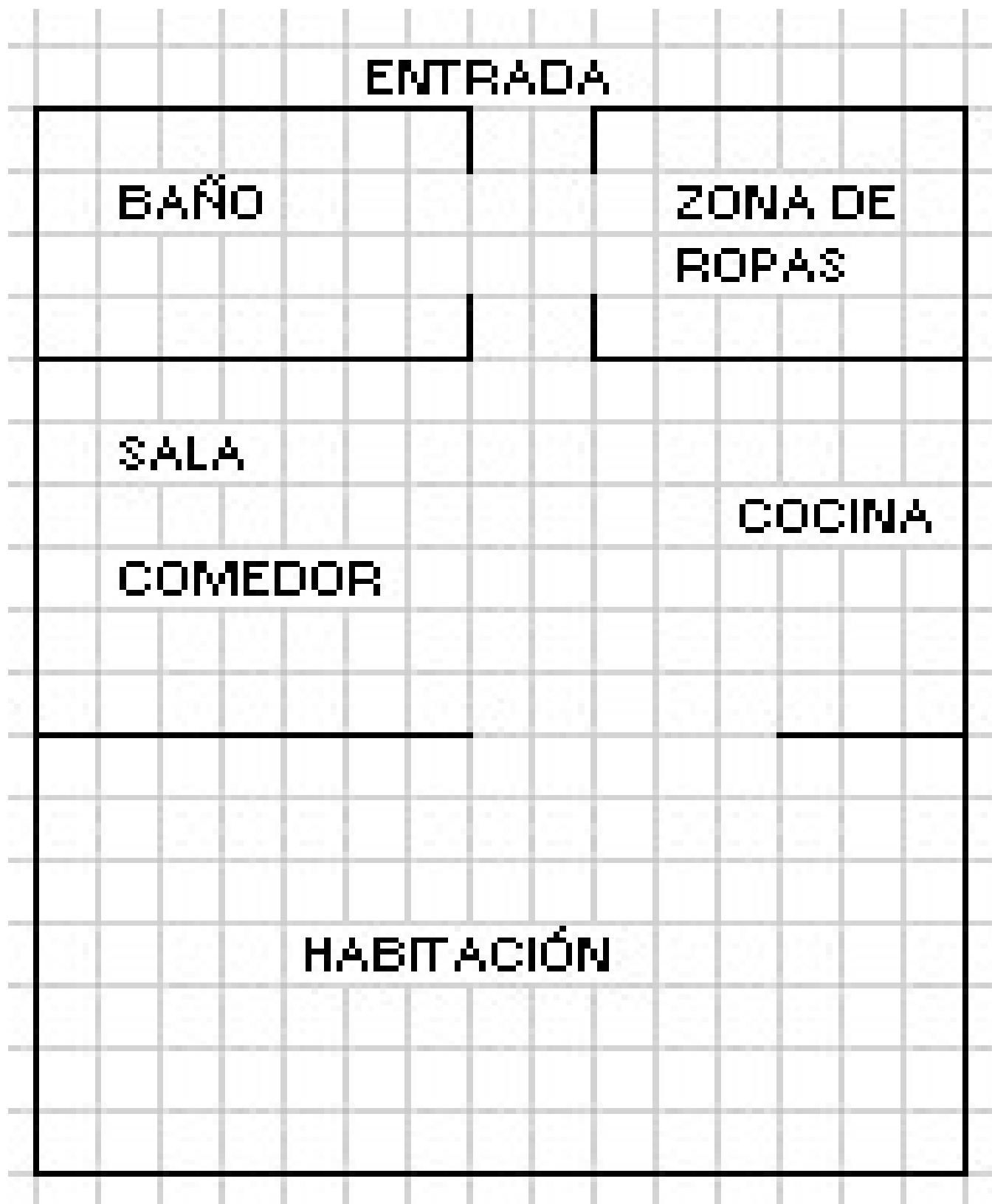
<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$9,050,667.50</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$302,563,814.61</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$8,316,483.31</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$278,020,036.97</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$290,291,912.25</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191865518>2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/7461965>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/11095628>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10191894>

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



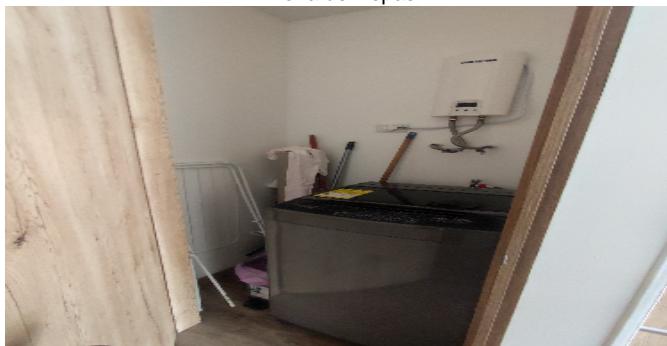
Sala Comedor



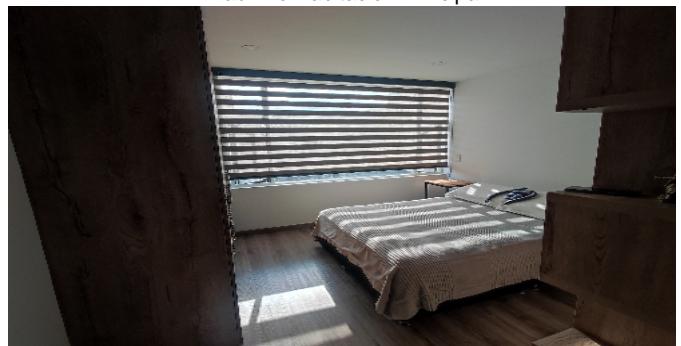
Cocina



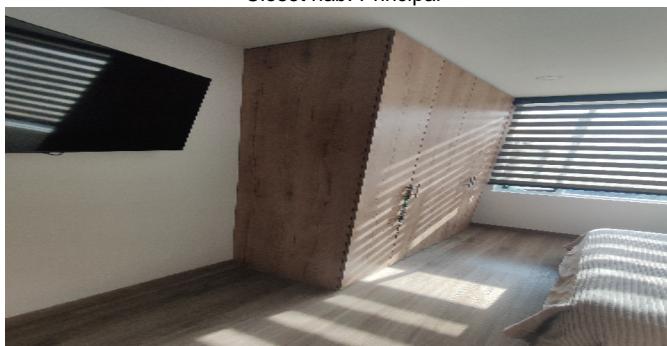
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



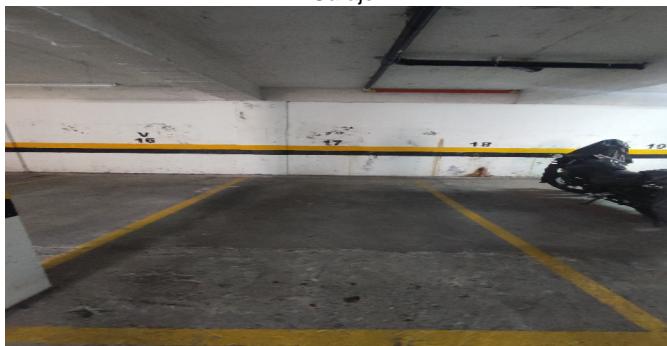
Guardarropa habitación principal



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Terrazas CJ



**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.

**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.

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 evaluador 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-37275701**



PIN de Validación: b2ff0aed



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)  
NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
04 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  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2ff0aed



<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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria, Equipo y Vehículos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2ff0aed

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

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

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

*RAA AVALUOS RHIPO-37275701 M.I.: 50C-2133393*  
 NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506  
 Teléfono: 3124024102  
 Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr2019

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

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

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



PIN de Validación: b2ff0aed



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



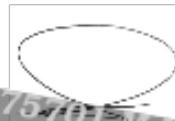
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES



**PIN DE VALIDACIÓN**

b2ff0aed

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 veintiocho (28) 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

*RAA AVALUO: LRHIPO-37275701 M.I.: 50C-2133393*



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

Certificado generado con el Pin No: 2501159912106698710

**Nro Matrícula: 50C-2133393**

Pagina 1 TURNO: 2025-24300

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 05:14:08 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: 21-01-2022 RADICACIÓN: 2021-107577 CON: ESCRITURA DE: 10-12-2021

CODIGO CATASTRAL: AAA0278SJCXC COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 212 CON AREA DE 33.43 M<sup>2</sup> PRIVADA CON COEFICIENTE DE 2.076% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3185 DE FECHA 26-11-2021 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:**

GUTIERREZ REINTA JOSE ARTURO, GUTIERREZ GARCIA LILIANA, PARRADO LONDO/O CARLOS ANDRES, MORALES NAVARRO CARLOS ANTONIO, GUTIERREZ GARCIA GABRIEL, INVERSIONES GUTIERREZ GARCIA Y CIA S EN C, MEGG S.A.S Y G&A INVERSIONES SAS REALIZARON ENGLOBE MEDIANTE E.P 082 DE 26-01-2021 NOTARIA 32 DE BTA D.C., REGISTRADA EL 03-02-2021 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2106687. ESTOS ADQUIRIERON UNA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA A PEREZ CORREDOR BERNARDA MEDIANTE E.P 2722 DE 14-12-2020 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A MELO DE MONICO MARIA HELIA SEGUN E.P 5014 DE 07-06-2008 NOTARIA 76 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES MARTINEZ ROMERO Y CIA S EN C POR E.P 2257 DE 03-05-1986 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA REGISTRADA EL 05-06-1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-329877. GUTIERREZ REINA JOSE ARTURO, GUTIERREZ GARCIA LILIANA, PARRADO LONDO/O CARLOS ANDRES, MORALES NAVARRO CARLOS ANTONIO, GUTIERREZ GARCIA GABRIEL, INVERSIONES GUTIERREZ GARCIA Y CIA S EN C, MEGG S.A.S Y G&A INVERSIONES SAS ADQUIRIERON OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA A ACELAS FORERO CLAUDIA CARMENZA Y ACELAS FORERO GLORIA MARCELA MEDIANTE E.P 2721 DE 14-12-2020 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. ESTAS ADQUIRIERON POR COMPRA DE LA NUDA PROPIEDAD A FORERO DE ACELAS MARIA DELFINA POR E.P 13247 DE 13-12-1989 NOTARIA 27 DE BOGOTA. POR ESTA MISMA ESCRITURA ACELAS TRIANA SATURNINO Y FORERO DE ACELAS MARIA DELFINA SE RESERVARON EL USUFRUCTO EL CUAL FUE CANCELADO POR E.P 2793 DE 14-08-2019 NOTARIA 27 DE BOGOTA D.C., CONSOLIDANDOSE ASI EL PLENO DOMINIO EN CABEZA DE ACELAS FORERO CLAUDIA CARMENZA Y ACELAS FORERO GLORIA MARCELA. FORERO DE ACELAS MARIA DELFINA ADQUIRIO POR COMPRA A CAMACHO RUGELES JAIRO MEDIANTE E.P 9345 DE 28-09-1989 NOTARIA 27 DE BOGOTA REGISTRADA EL 03-11-1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-767423. (E.G.F).

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 36A 53 85 AP 212 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 36 A #53 - 85 APARTAMENTO 212 EDIFICIO VERONA - PROPIEDAD HORIZONTAL

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

FOC 3106683



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501159912106698710**

**Nro Matrícula: 50C-2133393**

Página 2 TURNO: 2025-24300

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 05:14:08 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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-12-2021 Radicación: 2021-107577**

Doc: ESCRITURA 3185 del 26-11-2021 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)**

DE: GUTIERREZ GARCIA GABRIEL CC# 80083026 X

DE: GUTIERREZ GARCIA LILIANA CC# 52255914 X

DE: GUTIERREZ REINA JOSE ARTURO CC# 154796 X

DE: MORALES NAVARRO CARLOS ANTONIO CC# 80082266 X

DE: PARRADO LONDO/O CARLOS ANDRES CC# 79787754 X

DE: G&A INVERSIONES SAS NIT# 9014359619 X

DE: INVERSIONES GUTIERREZ GARCIA Y CIA S EN C NIT# 8604500791 X

DE: MEGG S.A.S NIT# 9013281156 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-2021 Radicación: 2021-107577**

Doc: ESCRITURA 3185 del 26-11-2021 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: GUTIERREZ GARCIA GABRIEL CC# 80083026

DE: GUTIERREZ GARCIA LILIANA CC# 52255914

DE: GUTIERREZ REINA JOSE ARTURO CC# 154796

DE: MORALES NAVARRO CARLOS ANTONIO CC# 80082266

DE: PARRADO LONDO/O CARLOS ANDRES CC# 79787754

DE: G&A INVERSIONES SAS NIT# 9014359619

DE: INVERSIONES GUTIERREZ GARCIA Y CIA S EN C NIT# 8604500791

DE: MEGG S.A.S NIT# 9013281156

A: MEGG S.A.S NIT# 9013281156 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-09-2022 Radicación: 2022-87300**

Doc: ESCRITURA 1820 del 27-08-2022 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: MEGG S.A.S NIT# 9013281156

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-09-2022 Radicación: 2022-87300**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501159912106698710**

**Nro Matrícula: 50C-2133393**

Pagina 3 TURNO: 2025-24300

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 05:14:08 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

Doc: ESCRITURA 1820 del 27-08-2022 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$267,525,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MEGG S.A.S

NIT# 9013281156

A: ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA

CC# 37275701 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-09-2022 Radicación: 2022-87300**

Doc: ESCRITURA 1820 del 27-08-2022 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: ROMERO QUINTERO RAQUEL ELENA

CC# 37275701 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 04-06-2022

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2022-15125 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501159912106698710**

**Nro Matrícula: 50C-2133393**

Página 4 TURNO: 2025-24300

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 05:14:08 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-24300      FECHA: 15-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



## Pago PSE

### Resultado de su transacción

**Código único CUS**

1249053604

**Destino de pago**

Portal Zona Pagos BBVA

**Motivo**

Avalúo

**Fecha**

06/02/2025

**Número de aprobación**

00053604

**Dirección IP**

191.156.123.73

**Valor transacción**

\$ 302.000,00

**Costo de la transacción**

\$ 0,00 IVA incluido

**Referencia 1**

02

**Referencia 2**

900441334

**Referencia 3**

4290