



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015993947

| RESUMEN EJECUTIVO |                                  |           | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|----------------------------------|-----------|------------------|---|
| CLIENTE           | ELBER MAURICIO ASCENCIO NOVA     |           | FECHA VISITA     | 12/02/2025                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1015993947                       |           | FECHA INFORME    | 17/02/2025                                      |
| DIRECCIÓN         | CL 15 119A 07 TO 9 AP 604        |           | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano                           | Estrato 2 | EDAD (AÑOS)      | 13 años   |
| BARRIO            | El Chanco I                      |           | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Bogotá D.C.                      |           | OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca                     |           | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                      |           | USO ACTUAL       | Vivienda  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                  |           |                  |   |
| VALUADOR          | ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA |           |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 14254793                         |           |                  |   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |   |             |        |              |            |
|------------------------------|---|-------------|--------|--------------|------------|
| PROPIETARIO                  | PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO VISTA HABI     |             |        |              |            |
| NUM.                         | 3910 EscrituraDe                              | NOTARIA     | 41     | FECHA        | 30/08/2024 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                                     |             |        |              |            |
| CIUDAD                       | Bogotá D.C.                                   |             | DEPTO  | Cundinamarca |            |
| ESCRITURA                    |   |             |        |              |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 006525323000906004                            |             |        |              |            |
| CHIP                         | AAA0234MZTO                                   |             |        |              |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | S/l.  |             |        |              |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL ETAPA 1 |             |        |              |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene   | MENSUALIDAD | 100000 | VRxM2        | 2008.03    |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.299 %                                       |             |        |              |            |

|             |              |
|-------------|--------------|
| M. INMOB.   | Nº           |
| 50C-1858858 | AP 604       |
| MATRICULA   | NRO. GARAJE  |
| Comunales   | 88 COMUNALES |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 15 119A 07

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la Av. Calle 17, vía principal del sector.

El inmueble consta de: 3 hab., 2 baños, cocina, sala, comedor y zona de ropas.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

|         |          |          |   |         |    |
|---------|----------|----------|---|---------|----|
| Sala    | 1        | Estudio  | 0 | Alcobas | 3  |
| Comedor | 1        | Estar    | 1 | B. priv | 1  |
| Cocina  | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza |    |
| Zropa   | 1        | BServ    | 0 | Jardín  | No |
| Patio   | 0        | Bsocial  | 1 | Balcón  | 0  |

|             |              |           |    |            |    |
|-------------|--------------|-----------|----|------------|----|
| Garajes     | 88 COMUNALES | Exclusivo | NO | Sencillo   | SI |
| Cubierto    | SI           | Privado   | NO | Doble      | NO |
| Descubierto | NO           | Comunal   | SI | Servidumb. |    |

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 179,425,316

VALOR ASEGURABLE \$ COP 179,425,316

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

  
ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-14 12:19:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 | 672                       |
| Garajes                    | Si tiene No. 88 COMUNALES |
| Tipo de Garaje             | Comunales                 |

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

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA    | M2  | 49.80 |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR       |
|-----------------------|-------|-------------|
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 100.984.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 49    |

| ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 49.80 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 15 119A 07 TO 9 AP 604 | El Chanco I | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7528, fecha: 07/09/2012, Notaría: 38 y ciudad: Bogotá; D.C..

SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 0-100             |
| Escolar           | Bueno                 | mas de 500        |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción   | Usada   |
| Tipo                     | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones |
| Avance(En construcción)  | 100   |
| Estado de conservación   | Bueno   |
| N° de Pisos              | 6   |
| N° de Sótanos            | 0   |
| Vida Util                | 100 años  |
| Vida Remanente           | 87  |
| Estructura               | Tradicional   |
| Material de Construcción | Bloque  |
| Fecha de Remodelación    |   |
| Daños previos            | NO  |
| Ubicación                | Apartamento Exterior                                |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 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     | 2012  |

**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](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área     | Descripción     | Área  | Unidad  | Valor unitario | %             | Valor total      |
|------------------|-----------------|-------|---|----------------|---------------|------------------|
| Area Privada     | APARTAMENTO 604 | 49.80 | M2  | \$3,602,918.00 | 100.00%       | \$179,425,316.40 |
| TOTALES          |                 |       |   |                | 100%          | \$179,425,316    |
| Valor en letras  |                 |       | Ciento setenta y nueve millones cuatrocientos veinticinco mil trescientos dieciséis Pesos Colombianos |                |               |                  |
| TOTAL COMERCIAL  |                 |       |   |                | \$179,425,316 |                  |
| OFERTA Y DEMANDA |                 |       |   |                |               |                  |

|  |  |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12   |
| Perspectivas de valoración:                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |
| Comportamiento Oferta y Demanda:             | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora:                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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: 7528, Fecha escritura: 07/09/2012, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$100.000, Total unidades: 672, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicolétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 0 Parqueadero Comunal Descubierto: 80 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 8 Número Pisos: 6 Total Parqueaderos: 88**

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION      | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | SOLSTICIO ET 6 | 6      | \$190,000,000 | 0.97 | \$184,300,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,700,803.21 | 316 6449352 |
| 2            | SOLSTICIO ET 4 | 8      | \$198,000,000 | 0.97 | \$192,060,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,492,000.00 | 3113678398  |
| 3            | SOLSTICIO ET 5 | 6      | \$205,000,000 | 0.97 | \$198,850,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,615,454.55 | 3113678398  |
| 4            | SOLSTICIO ET 2 | 3      | \$185,000,000 | 0.97 | \$179,450,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,603,413.65 | 311 2553071 |
| Del inmueble |                | 604    |               |      |                | 0        |                     | 0                  |                        |                |             |

| #       | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1       | 13   | 51              | 49.80        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,700,803.21 |
| 2       | 13   | 56              | 55           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,492,000.00 |
| 3       | 13   | 61              | 55           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,615,454.55 |
| 4       | 13   | 51              | 49.80        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,603,413.65 |
| 13 años |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|         |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,602,917.85 |
|         |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$85,716.06    |
|         |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 2.38%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,688,633.91 | TOTAL | \$183,693,968.74 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$3,517,201.79 | TOTAL | \$175,156,649.36 |
| VALOR TOTAL  | \$179,425,316.40 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1528004375-vendo-apartamento-en-el-conjunto-solsticio-6-barrio-el-recodo-\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=2&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=8ecd9df0-05bc-4a90-90ed-28a412aff944](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1528004375-vendo-apartamento-en-el-conjunto-solsticio-6-barrio-el-recodo-_JM#polycard_client=search_nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8ecd9df0-05bc-4a90-90ed-28a412aff944)
- 2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1508878935-apartamento-en-venta-en-solsticio-4-fontibon-\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=3&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=cb1a0bb0-390f-401c-a691-ecab9896b212](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1508878935-apartamento-en-venta-en-solsticio-4-fontibon-_JM#polycard_client=search_nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=cb1a0bb0-390f-401c-a691-ecab9896b212)
- 3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2816132004-apartamento-en-venta-en-solsticio-5-\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=1&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=3812d190-7d99-494b-a0c1-7dbcacda2c40](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2816132004-apartamento-en-venta-en-solsticio-5-_JM#polycard_client=search_nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3812d190-7d99-494b-a0c1-7dbcacda2c40)
- 4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1505906883-venta-apartamento-en-fontibon-el-recodo-conjunto-solsticio-2-\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=9&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=8eb19efe-ea27-41b1-8467-2c00b2345800](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1505906883-venta-apartamento-en-fontibon-el-recodo-conjunto-solsticio-2-_JM#polycard_client=search_nordic&position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8eb19efe-ea27-41b1-8467-2c00b2345800)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 15 119A 07 TO 9 AP 604 | El Chanco I | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

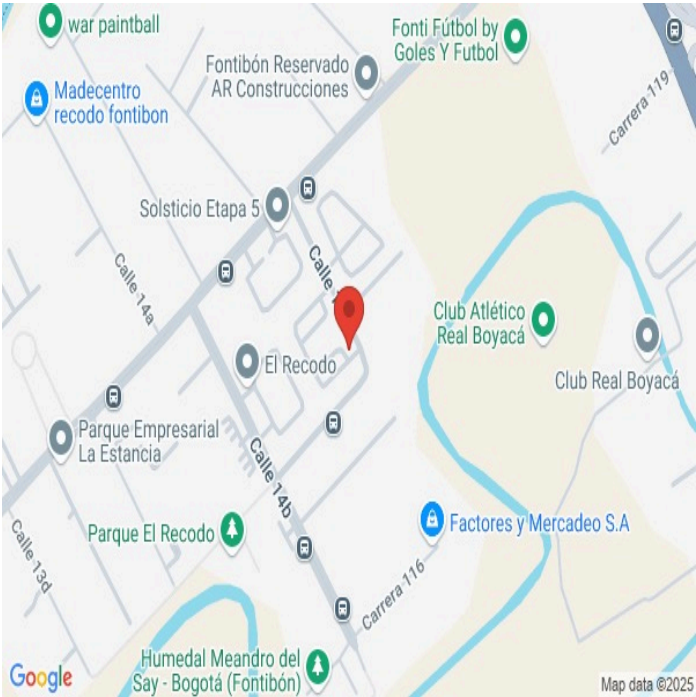
Latitud: 4.6811925

Longitud:-74.1638421

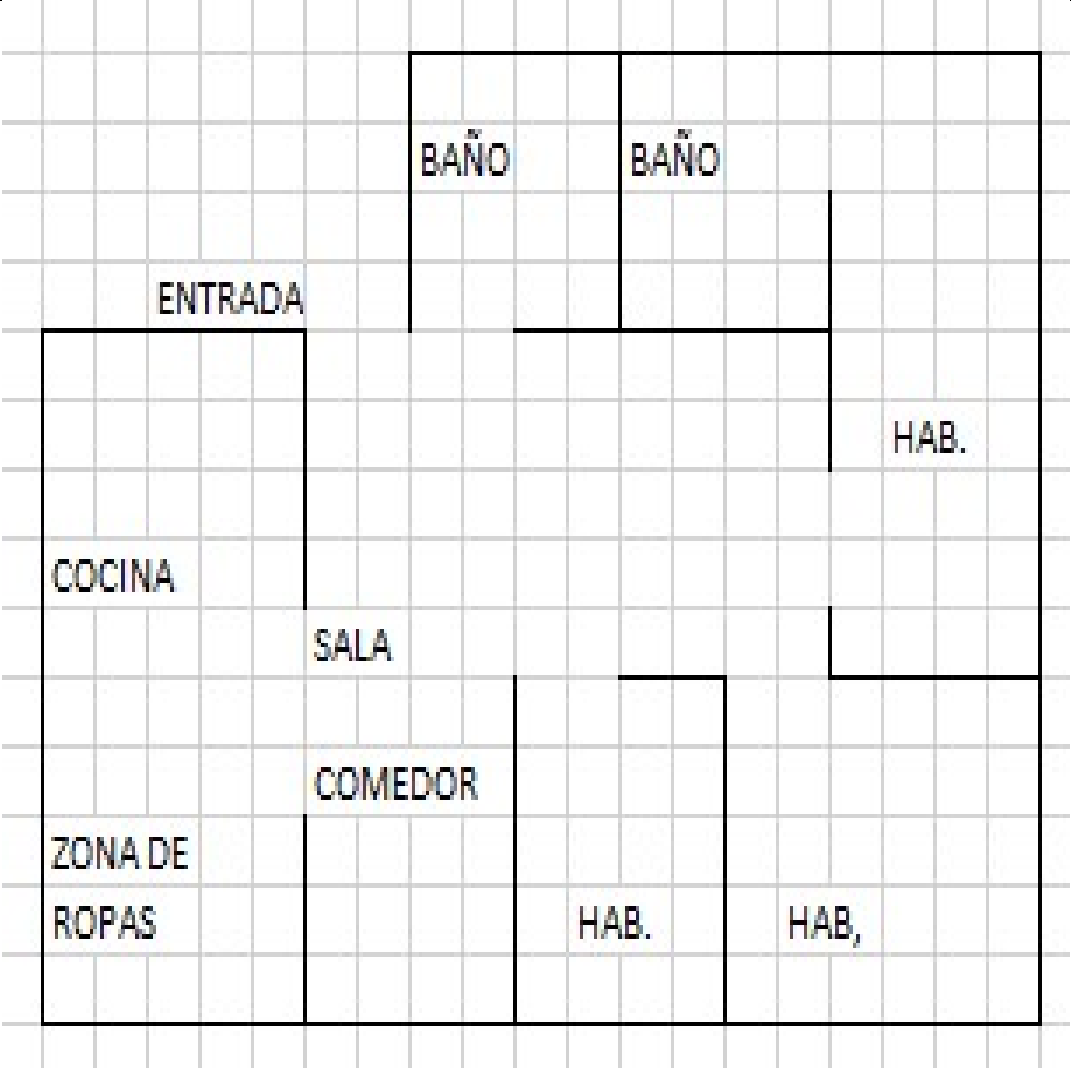
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40´ 52.2948´´

Longitud:74° 9´ 49.8312´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



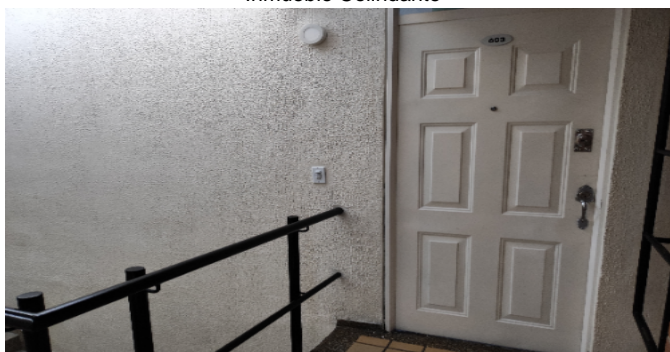
Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



## FOTOS General

Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

AAA0234MZTO

Ver Datos

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Valor Administración Máximo: 81,000

Valor Administración Moda: 64,000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 680

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 672

Área Privada Construida: 33,320.70

Área Común Construida: 0

Área Común Lote: 0

Área Privada Lote: 17,458.87

Escala Captura: 1:1000

Responsable: Secretaría Distrital de Planeación -

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Areas o Documentos

AAA0234MZTO

Ver Datos

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

SOLSTICIO

Conjunto Cerrado: NO

Vetustez: 2013

Parqueadero Privado Cubierto: 0

Parqueadero Privado Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierta: 0

Parqueadero Comunal Descubierta: 80

Parqueadero Visitante Cubierta: 0

Parqueadero Visitante Descubierta: 8

Número Pisos: 6

Total Parqueaderos: 88

Deposito Privado: 0

Número Sotanos: 0

Número Semisotanos: 0

Portería: 1

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1015993947





PIN de Validación: b2f0aed



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



### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2f0aed



#### 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, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, cables 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: b2f10aed

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

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

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

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO, INDEPENDIENTE 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](mailto: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 Abr 2019    |

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

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

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



PIN de Validación: b2ff0aed

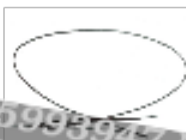


**PIN DE VALIDACIÓN**

**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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1015993947 M.I.: 50C-1858858



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501272155107403689

Nro Matrícula: 50C-1858858

Pagina 1 TURNO: 2025-56939

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 07:46:40 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: 07-11-2012 RADICACIÓN: 2012-98272 CON: ESCRITURA DE: 18-10-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0234MZTOCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 7528 de fecha 07-09-2012 en NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 604 TORRE 9 con area de 49.80 M2 DE AREA PRIVADA con coeficiente de 0.299 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO OWEN LONDO/O Y CIA S EN C. POR ESCRITURA 3345 DEL 26-04-2012 NOTARIA 38 DE BTA. ESTA ORDENO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 8626 DEL 18-11-2011 NOTARIA 9 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 1835539.QUE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE PATRIMONIO AUTONOMO DE OWEN LONDO/O Y CIA S. EN C., DE INVERSIONES AGROPECUARIAS LA ESTANCIA LTDA. EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 3867 DE 29-12-1995 DE LA NOTARIA 52 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21-03-1996 AL FOLIO 50C-1424477; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A AGROPECUARIA LONDO/O LONDO/O Y CIA S EN C. POR ESCRITURA 3412 DE 2-09-83 NOTARIA 2 DE BOGOTA REGISTRADO AL FOLIO 050-0280107. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LEONIDAS LONDO/O LONDO/O POR ESCRITURA 8119 DE 31-12-76 NOTARIA 4 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE JOSE ANTONIO UMA/A POR SENTENCIA DE 12-11-75 JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) CL 15 119A 07 TO 9 AP 604 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 15 119A-07 APTO 604 TORRE 9 CONJ. SOLSTICIO PARQUE RESIEDENCIAL ETAPA 1

1) CARRERA 123 14B-50 APARTAMENTO 604 TORRE 9 CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1835539

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-05-2012 Radicación: 2012-45155

Doc: ESCRITURA 3345 del 26-04-2012 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501272155107403689

Nro Matrícula: 50C-1858858

Pagina 2 TURNO: 2025-56939

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 07:46:40 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL - FIDUBOGOTA 8300558977

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-10-2012 Radicación: 2012-98272

Doc: ESCRITURA 7528 del 07-09-2012 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
ETAPA 1

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-02-2013 Radicación: 2013-16734

Doc: ESCRITURA 1191 del 19-02-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P.7528 DEL 7/09/2012 EN CUANTO MODIFICAR LINDEROS APTOS. 501,502,601Y602 T-1,4,14 Y  
503,504,603Y604 T-5,9 PARA USO EXCLUSIVO DE JARDINERIA COMUN Y LOS LINDEROS DE LOS APTOS.503,504,603 Y 604 T-14 PARA ELIMINAR  
USO EXCLUSIVO BALCON

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-03-2013 Radicación: 2013-25148

Doc: ESCRITURA 2134 del 18-03-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INTEGRACION ETAPA  
II (14 TORRES) AL R.P.H. DEL CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL Y MODIFICACION DE LOS ARTS.7,8,9,10,18 Y 92 DE LA E.P. 7528 DEL  
7/09/2012 NOT.38.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT.8300558977.****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$71,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501272155107403689

Nro Matrícula: 50C-1858858

Pagina 3 TURNO: 2025-56939

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 07:46:40 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

FIDUBOGOTA S.A NIT 830.055.897-7

**A: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO****CC# 9375350 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO

CC# 9375350 X

**A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.****NIT# 8999992844****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO

CC# 9375350 X

**A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TER****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77048

Doc: ESCRITURA 926 del 22-05-2013 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$2,600,834

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERCAION PARCIAL

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**NIT# 8909039388****A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL****FIDUBOGOTA S.A NIT 830.055.897-7****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-99712

Doc: ESCRITURA 1782 del 05-09-2022 NOTARIA TERCERA de TUNJA

VALOR ACTO: \$57,360,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

**NIT# 8999992844****A: CARDENAS RODRIGUEZ EDWIN DARIO****CC# 9375350****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 13-03-2024 Radicación: 2024-19100

Doc: CERTIFICADO 1983 del 28-02-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



# MATRICULA INMOBILIARIA

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\*\*\*

\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501272155107403689

Nro Matrícula: 50C-1858858

Pagina 5 TURNO: 2025-56939

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 07:46:40 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: 2025-56939




FECHA: 27-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

9:03

Ver 1  
LTE2 4G    88 %

## 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: Elber Mauricio  
Ascencio Nova

Identificación: 1015993947

Valor cancelado: 317,600.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO POPULAR

Transacción CUS: 1261095153

Cód. del pedido: 893

Id pago: 2779

Ticket: 1161100893

Fecha de pago: 12/02/2025 09:01:15.0

Imprimir






ARCHIVO: LRCAJA-1015993947  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado:         | Firmado             |
|   | Documento:      | LRCAJA-1015993947   |
|   | Hash documento: | 3224810f01          |
|   | Fecha creación: | 2025-02-17 17:56:24 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|  |   |
|--|---|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b><br>Documento: 14254793<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 705322                           |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 186.154.185.2   2025-02-14 12:19:00 |   |



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>

