



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1012349288-V2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	BORIS MAURICIO GUZMAN HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1012349288
DIRECCIÓN	CL 6A 88 20 IN 9 AP 403
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	TINTALÁ
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
IDENTIFICACIÓN	1020817788

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/03/2025
FECHA INFORME	05/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BOLANOS ORTIZ HELMAN ALBEIRO/FONSECA ANZOLA NATALY					
NUM. ESCRITURA	6161 Escritura De NOTARIA	48	FECHA	12/12/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	205203011500904003					
CHIP	AAA0155FUKL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CASTILLA I P.H.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.268%			1998.8		

M. INMOB.	N°
50C-1476739	IN 9 AP 403

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropas, hall, baño social y tres habitaciones, dos de hechas con closet.

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	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 165,835,492

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,835,492

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 016 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

## NOMBRES Y FIRMAS

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
Perito Actuante  
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-05 11:29:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

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	366
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.00	AREA	M2	53.00
AREA PRIVADA	M2	50.03	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	99381000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.00	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	50.03

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 6A 88 20 IN 9 AP 403 | TINTALA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1211, fecha: 06/03/1998, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	100-200
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	400-500
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	400-500
	300-400
	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	VIS vivienda de interes Social
Tipo	100%
Avance(En construcción)	Bueno
Estado de conservación	5
Nº de Pisos	0
Nº de Sótanos	100 años
Vida Util	73
Vida Remanente	Tradicional
Estructura	concreto reforzado
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1998

## 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	APTO 403	50.03	M2	\$3,314,721.00	100.00%	\$165,835,491.63
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$165,835,492</b>
Valor en letras	Ciento sesenta y cinco millones ochocientos treinta y cinco mil cuatrocientos noventa y dos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL**      **\$165,835,492**

**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 016 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Entorno:** Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1211, Fecha escritura: 06/03/1998, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 100.000, Total unidades: 366, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5 y 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. En el conjunto existen 2 tipologías de torres, las exteriores cuentan con 6 pisos de altura y las interiores con 5, el objeto de avalúo se encuentra en la torre 9, torre interior. **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 94 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 6 **Total Parqueaderos:** 94

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica, muros pañetados estucados y pintados, cocina sencilla, baño enchapado en línea ahoradora con división en acrílico.

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	6	\$170,000,000	0.94	\$159,800,000	0	\$	0	\$	\$3,194,083.55	313 3274566
2	PRADOS DE CASTILLA 2	6	\$186,000,000	0.94	\$174,840,000	0	\$	0	\$	\$3,496,800.00	324 6001057
3	CL 6A KR 93D	8	\$164,900,000	0.94	\$155,006,000	0	\$	0	\$	\$3,298,000.00	3143593612
4	CL 6D KR 88D	6	\$163,500,000	0.94	\$153,690,000	0	\$	0	\$	\$3,270,000.00	3228458684
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27	53.00	50.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,194,083.55
2	20	53.00	50.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,496,800.00
3	20	47.00	47.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,298,000.00
4	23	47.00	47.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,270,000.00
<b>27 años</b>										
								PROMEDIO	\$3,314,720.89	
								DESV. STANDAR	\$129,081.00	
								COEF. VARIACION	3.89%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,443,801.89	<b>TOTAL</b>	\$172,293,408.60
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,185,639.88	<b>TOTAL</b>	\$159,377,563.40
VALOR TOTAL	\$165,835,491.63			

## Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble objeto de avalúo.

## Enlaces:

1.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1534046815-apartamento-en-venta-prados-de-csala-1-kennedy-JM#polycard\\_client=search-nordic&position=3&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=f63bd00a-89e8-4f87-b24e-cc4f1e11c7d1](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1534046815-apartamento-en-venta-prados-de-csala-1-kennedy-JM#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=stack&type=item&tracking_id=f63bd00a-89e8-4f87-b24e-cc4f1e11c7d1)

2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2771827680-prados-de-castilla-2-apartamento-en-venta-JM#polycard\\_client=search-nordic&position=3&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=63bu00a-89e8-4f87-b24e-cc4f1e11c7d1](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2771827680-prados-de-castilla-2-apartamento-en-venta-JM#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=stack&type=item&tracking_id=63bu00a-89e8-4f87-b24e-cc4f1e11c7d1)

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-campo-alegre-2-habitaciones-1-banos/384-M5370473?canary=true>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ub-tinaja-2-habitaciones-1-banos/16630-M5414485?canary=true>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CL 6A 88 20 IN 9 AP 403 | TINTALA | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

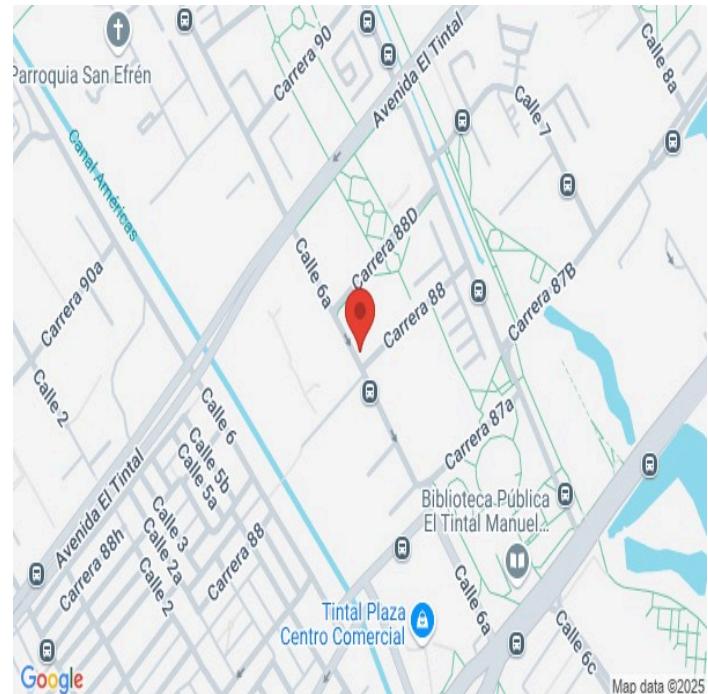
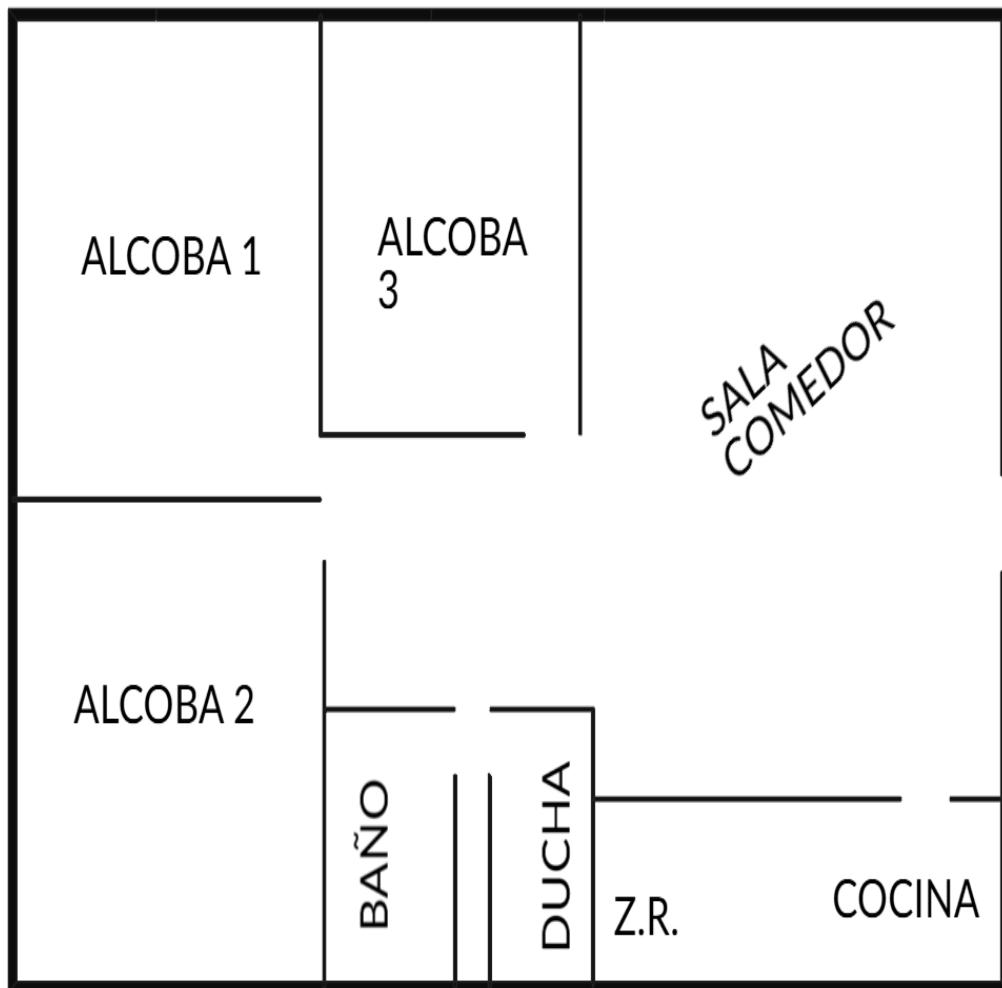
**Latitud:** 4.64553742600003

**Longitud:** -74.1575518619999

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 38' 43.9326''

**Longitud:** 74° 9' 27.1866''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



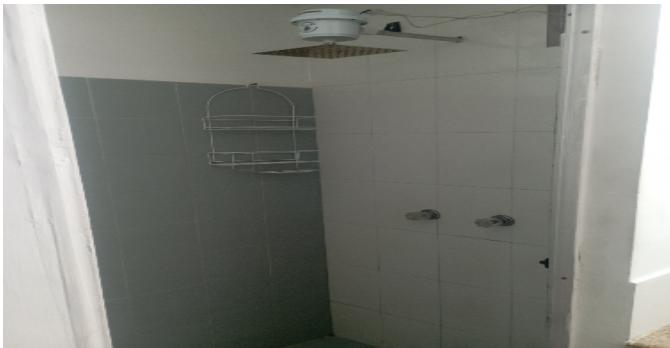
Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

**AAA0155FUKL**

**Ver Datos**

**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  
Licencia: CC BY 4.0  
URL:[Enlace al servicio geográfico](#)

[Más información](#)

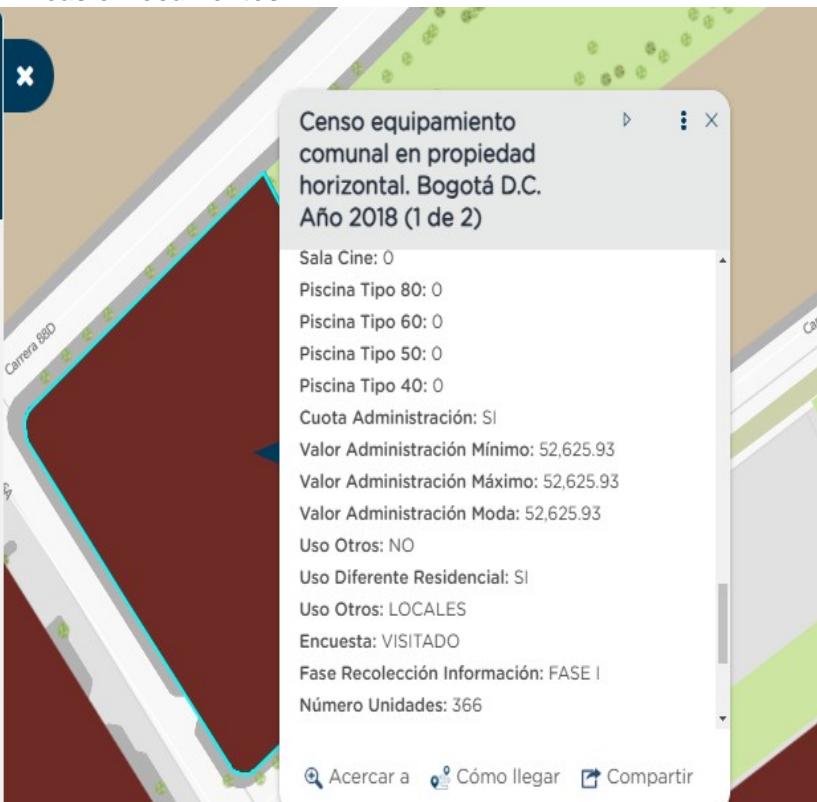
**Área de planeamiento (6)**

**Catastro (22)**

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

Sala Cine: 0  
Piscina Tipo 80: 0  
Piscina Tipo 60: 0  
Piscina Tipo 50: 0  
Piscina Tipo 40: 0  
Cuota Administración: SI  
Valor Administración Mínimo: 52,625.93  
Valor Administración Máximo: 52,625.93  
Valor Administración Moda: 52,625.93  
Uso Otros: NO  
Uso Diferente Residencial: SI  
Uso Otros: LOCALES  
Encuesta: VISITADO  
Fase Recolección Información: FASE I  
Número Unidades: 366

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)



## Areas o Documentos

**AAA0155FUKL**

**Ver Datos**

**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  
Licencia: CC BY 4.0  
URL:[Enlace al servicio geográfico](#)

[Más información](#)

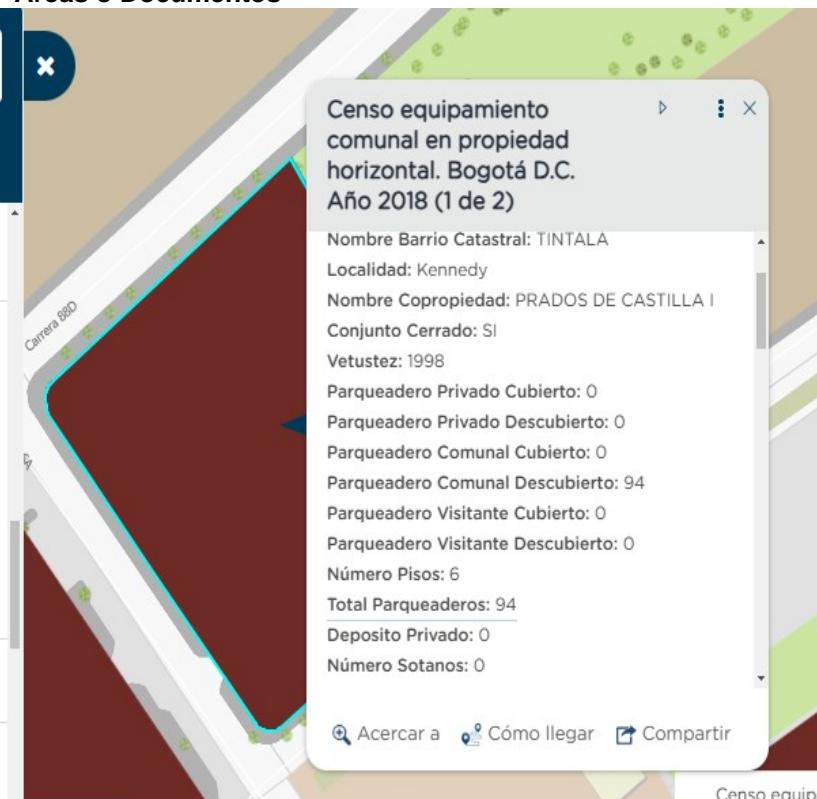
**Área de planeamiento (6)**

**Catastro (22)**

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

Nombre Barrio Catastral: TINTALA  
Localidad: Kennedy  
Nombre Copropiedad: PRADOS DE CASTILLA I  
Conjunto Cerrado: SI  
Vetustez: 1998  
Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierto: 0  
Parqueadero Comunal Cubierto: 0  
Parqueadero Comunal Descubierto: 94  
Parqueadero Visitante Cubierto: 0  
Parqueadero Visitante Descubierto: 0  
Número Pisos: 6  
Total Parqueaderos: 94  
Depósito Privado: 0  
Número Sotanos: 0

[Acerca a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)



Areas o Documentos

APARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS TRES (403) INTERIOR NUEVE  
(9) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "PRADOS DE  
CASTILLA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 6A No. 88 -  
20 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuyas áreas, linderos y demás  
especificaciones son tomados textualmente del título anterior:

APARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS TRES (403) INTERIOR NUEVE  
(9): Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CASTILLA I-  
PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene su acceso por la CALLE 6A No. 88 - 20. Su  
área construida es de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (53.00  
MTS<sup>2</sup>). Su área privada es de CINCUENTA PUNTO CERO TRES METROS  
CUADRADOS (50.03 MTS<sup>2</sup>) y sus linderos, muros comunes de por medio son: ----

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1012349288-V2



PIN de Validación: ba9b0b53



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>	
<b>Alcance</b>	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	
Fecha de inscripción 03 Sep 2021	Régimen Régimen Académico

<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>	
<b>Alcance</b>	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	
Fecha de inscripción 03 Sep 2021	Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53

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

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

### 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  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 11 Activos Círculo Industrial y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc980fb5



<https://www.jz3.org.cn>



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H-16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96\_m@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesista- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788 El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al día en el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba9b0b53

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Página 4 de 4





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2502143682108620830**

**Nro Matrícula: 50C-1476739**

Página 2 TURNO: 2025-118044

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 04:42:49 PM

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

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

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-03-1998 Radicación: 1998-23364**

Doc: ESCRITURA 1211 del 06-03-1998 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: MARVAL S.A.S.**

**NIT# 8902056450 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-05-1998 Radicación: 1998-46270**

Doc: CERTIFICADO SN del 08-05-1998 ALDIA MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR ACTIVIDADES DE ENAJENACION

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA

**A: MARVAL S.A.**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-12-1998 Radicación: 1998-107835**

Doc: ESCRITURA 5761 del 04-11-1998 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$26,750,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: MARVAL S.A.S.**

**NIT# 8902056450**

**A: GOMEZ DE GOMEZ BARBARA FLORINDA**

**CC# 20557837 X**

**A: GOMEZ GOMEZ ELIZABETH**

**CC# 51766173 X**

**A: GOMEZ GOMEZ JORGE**

**CC# 2840198 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-12-1998 Radicación: 1998-107835**

Doc: ESCRITURA 5761 del 04-11-1998 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GOMEZ DE GOMEZ BARBARA FLORINDA

**CC# 20557837 X**

DE: GOMEZ GOMEZ ELIZABETH

**CC# 51766173 X**

DE: GOMEZ GOMEZ JORGE

**CC# 2840198 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**NIT# 1000003**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-12-1998 Radicación: 1998-107835**

Doc: ESCRITURA 5761 del 04-11-1998 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO POR \$21.400.000.00).



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502143682108620830**

**Nro Matrícula: 50C-1476739**

Página 3 TURNO: 2025-118044

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 04:42:49 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: GOMEZ DE GOMEZ BARBARA FLORINDA	CC# 20557837	X
DE: GOMEZ GOMEZ ELIZABETH	CC# 51766173	X
DE: GOMEZ GOMEZ JORGE	CC# 2840198	X

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-02-1999 Radicación: 1999-11722**

Doc: ESCRITURA 390 del 04-02-1999 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT# 8600343137
A: MARVAL S.A.S.	NIT# 8902056450

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-06-2000 Radicación: 2000-41778**

Doc: ESCRITURA 1434 del 05-05-2000 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,624,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO DE ESTE Y OTROS

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

**A: MARVAL S.A**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-04-2003 Radicación: 2003-32934**

Doc: ESCRITURA 773 del 07-03-2003 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO Y SOMETIENDOLO A LA LEY 675 DE 03-08-2001.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CASTILLA ETAPA I -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-04-2003 Radicación: 2003-32947**

Doc: ESCRITURA 1032 del 27-03-2003 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 773 DE 07-03-2003 DE LA NOTARIA 12 DE BOGOTA, EN CUANTO A CITAR LA MATRICULA MATRIZ CORRECTA.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CASTILLA ETAPA I -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502143682108620830**

**Nro Matrícula: 50C-1476739**

Página 4 TURNO: 2025-118044

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 04:42:49 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 011** Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-68252

Doc: ESCRITURA 9 del 05-01-2005 NOTARIA 63 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
ESCRITURA 1211 DEL 06-03-1998 NOTARIA 20 EN CUANTO AL CAPITULO IV ARTICULO 14 DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO  
ESENCIALES

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CASTILLA I ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 17-06-2014 Radicación: 2014-52986

Doc: ESCRITURA 4302 del 26-05-2014 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: GOMEZ DE GOMEZ BARBARA FLORINDA**

**CC# 20557837**

**A: GOMEZ GOMEZ ELIZABETH**

**CC# 51766173**

**A: GOMEZ GOMEZ JORGE**

**CC# 2840198**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-84222

Doc: ESCRITURA 890 del 17-09-2021 NOTARIA UNICA de FUNZA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

**DE: GOMEZ DE GOMEZ BARBARA FLORINDA**

**CC# 20557837**

**DE: GOMEZ GOMEZ ELIZABETH**

**CC# 51766173**

**DE: GOMEZ GOMEZ JORGE**

**CC# 2840198**

**A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-84222

Doc: ESCRITURA 890 del 17-09-2021 NOTARIA UNICA de FUNZA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197  
ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO SOBRE EL 66.66%

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502143682108620830**

**Nro Matrícula: 50C-1476739**

Página 6 TURNO: 2025-118044

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 04:42:49 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: 2025-118044      FECHA: 14-02-2025

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 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*

## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS**

**ROSALES CONSTRUCTORA**

**INMOBILIARIA SAS**

Concepto: **Avaluo**

Nombre del pagador: **Boris Mauricio**

**Guzmán**

Identificación: **1012349288**

Valor cancelado: **317,600.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCAMIA S.A.**

Transacción CUS: **1267259307**

Cód. del pedido: **899**

Id pago: **2785**

Ticket: **2684500899**

Fecha de pago: **14/02/2025 04:29:54.0**

[Imprimir](#)

TIGO 9:37 M 4G

zonapagos.com/c + (2) :

**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: **Visita**

Nombre del pagador: **Boris Mauricio  
Guzmán**

Identificación: **1012349288**

Valor cancelado: **102,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **NEQUI**

Transacción CUS: **1295604214**

Cód. del pedido: **929**

Id pago: **2838**

Ticket: **7621200929**

Fecha de pago: **27/02/2025 09:36:46.0**



ARCHIVO: LRCAJA-1012349288-V2

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1012349288-V2
	<b>Hash documento:</b>	40a0b90f88
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-05 11:26:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 795976</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.29.33.77   2025-03-05 11:29:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



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

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

