



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-80033843

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	HECTOR YESID CORREDOR FUENTES		FECHA VISITA	18/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	80033843		FECHA INFORME	19/03/2025
DIRECCIÓN	KR 35 BIS 60 45 AP 508   PARQUEADERO 21		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4		EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	CAMPIN OCCIDENTAL		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES			
IDENTIFICACIÓN	1020817788			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA DOMINGUEZ GUILLERMO ALEJANDRO			
NUM.	7460	#NOTARIA	68	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			26/12/2017
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	005105155900205002			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0263BCKL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA : ESCRITURA 4184 del 24-07-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO RUMIRAKY LOS CEREZOS P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	198200	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.93%			6653.24

M. INMOB.	N°
50C-2014389	AP 508
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-2014323	21
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	21

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropas, baño y alcoba. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 303,714,324

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 303,714,324

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
Perito Actuante  
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-19 10:20:00

LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

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	50
Garajes	Sí tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	32.70	AREA	M2	33.00
AREA PRIVADA	M2	29.79	AVALUO	PESOS	174.203.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	30.00	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	29.79

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 35 BIS 60 45 AP 508 | PARQUEADERO 21 | CAMPIN OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4148, fecha: 24/07/2017, Notaría: 68 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
<b>Nivel de equipamiento</b>	
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa 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	2017

## 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 508	29.79	M2	\$9,355,969.00	91.77%	\$278,714,316.51
Area Privada	GARAJE	11.51	M2	\$2,172,025.00	8.23%	\$25,000,007.75
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$303,714,324</b>

Valor en letras

Trescientos tres millones setecientos catorce mil trescientos veinticuatro Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$303,714,324</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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 altas 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 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. No cuenta con limitaciones al dominio que afecten su comercialización.**Garaje:** Cuenta con el uso privado del garaje No. 21 sencillo cubierto ubicado en sótano. Cuenta con el uso exclusivo del depósito No. 21 ubicado en sótano. DIREC

KR 35 BIS 60 45 GS 21

CEDULA\_CATASTRAL

005105155900191021

**Entorno:** Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 4148, Fecha escritura: 24/07/2017, Notaría escritura: 68, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 50, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, cocina integral, muros pañetados estucados y pintados, baño enchapado en línea ahoradora con división en vidrio templado.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):****MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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 EDIFICIO	4	\$330,000,000	0.93	\$306,900,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$9,462,907.02	3013258590
2	CL 61F KR 24	3	\$330,000,000	0.93	\$306,900,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$9,396,666.67	3108576764
3	Chapinero - 59 Studio Lofs,	5	\$221,000,000	1	\$221,000,000	0	\$0	1	\$	\$9,208,333.33	6013001158
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.		<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	32.70	29.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,462,907.02
2	8	33	30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,396,666.67
3	8	24	24	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$9,208,333.33
	<b>8 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$9,355,969.01
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$132,076.36
									<b>COEF. VARIACION</b>	1.41%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$9,488,045.37	<b>TOTAL</b>	\$282,648,871.57
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$9,223,892.64	<b>TOTAL</b>	\$274,779,761.84
VALOR TOTAL	\$278,714,316.51			

Observaciones:

Enlaces:

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191690766>3.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10995575>

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

KR 35 BIS 60 45 AP 508 | PARQUEADERO 21 | CAMPIN OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

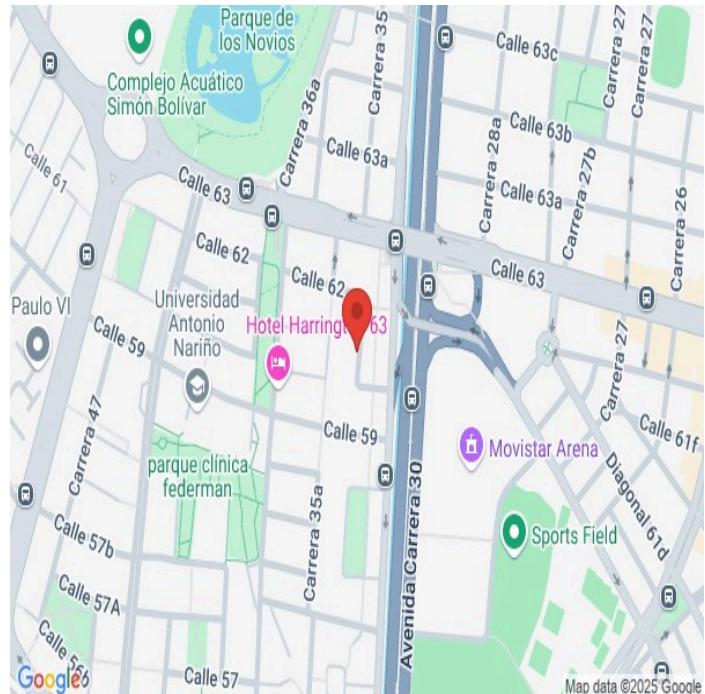
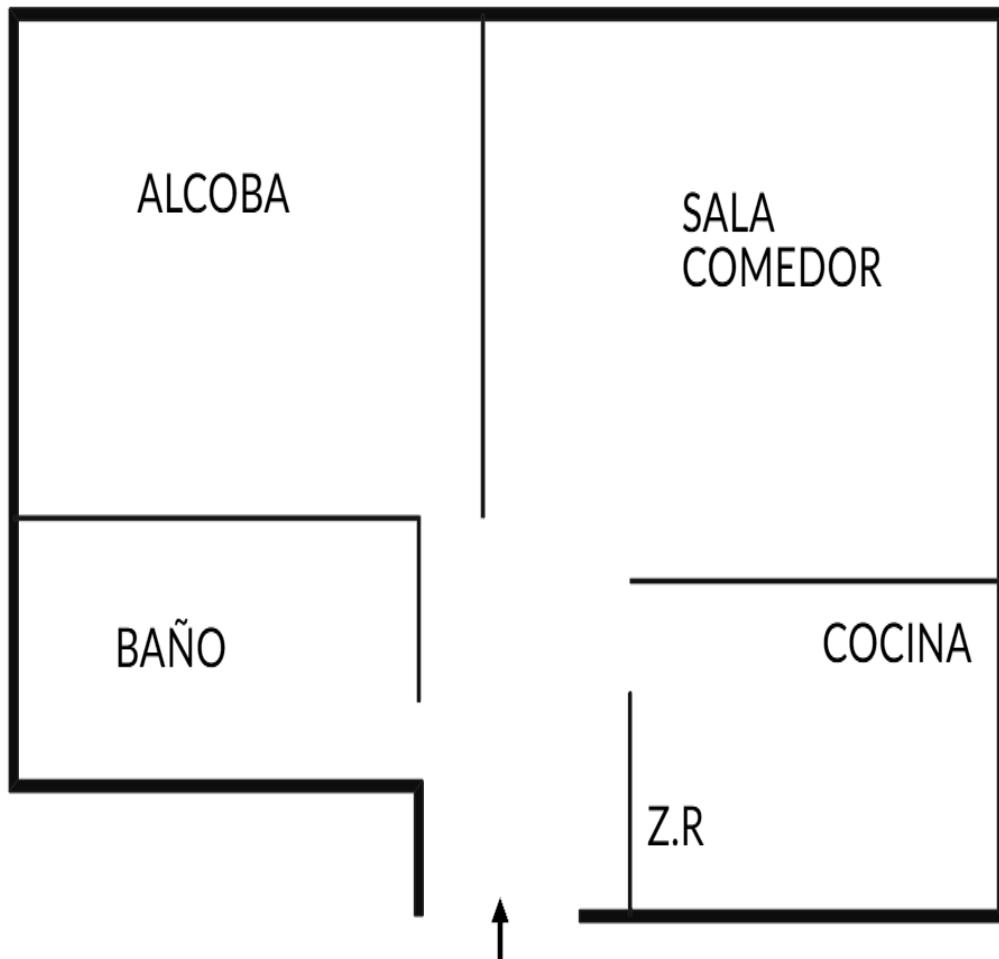
Latitud: 4.65071009100006

Longitud: -74.07936527

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 39' 2.556''

Longitud: 74° 4' 45.7134''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



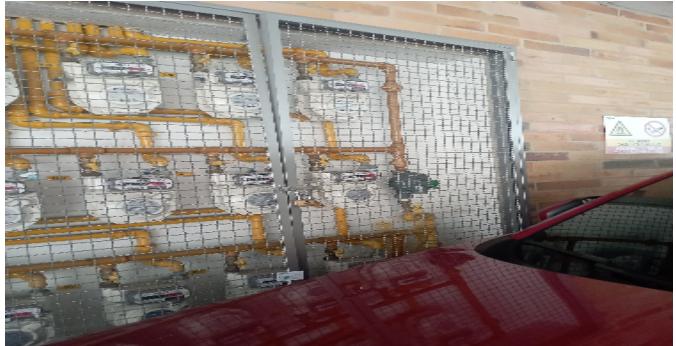
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Deposito



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2024



Certificación de pago  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 24012237340

Formulario Número: 2024001041822487577

<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP AAA0263BCKL	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C02014389	3. CÉDULA CATASTRAL 005105155900205002	4. ESTRATO E4
5. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 35 BIS 60 45 AP 508			
<b>B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>			
6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL GUILLERMO ALEJANDRO GARCIA DOMINGUEZ		11. IDENTIFICACIÓN CC	91516238
<b>C. DATOS DEL PAGO</b>			
7. AUTOVALUO	AA	154.704.000	
8. IMPUESTO A CARGO	FU	851.000	
9. SANCIONES	VS	0	
10. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	DI	24.000	
<b>D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
11. IMPUESTO AJUSTADO	IA	827.000	
<b>E. SALDO A CARGO</b>			
12. TOTAL SALDO A CARGO	HA	827.000	
<b>F. PAGO</b>			
13. VALOR A PAGAR	VP	827.000	
14. DESCUENTOS	TD	91.000	
15. INTERESES DE MORA	IM	0	
16. TOTAL A PAGAR	TP	736.000	
17. APORTE VOLUNTARIO	AV	0	
18. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	819.000	

G. FIRMAS

## Consulta Catastral y/o Predial

Predios: AAA0263BCKL

CHIP	AAA0263BCKL
CUNU	0KR0350BIS0006000004500000000000000000AP0508
DIREC	KR 35 BIS 60 45 AP 508
CEDULA_CATASTRAL	005105155900205002
CODIGO_LOTE	0051051559

\*\*\*

## Areas o Documentos

INMUEBLE !

**APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS OCHO (508), EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO "RUMIRAKY LOS CEREZOS" - PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA URBANIZACIÓN SAN MARINO, DEL BARRIO NICOLAS DE FEDERMAN, UBICADO ACTUALMENTE EN LA CARRERA TREINTA Y CINCO BIS (35 BIS) NÚMERO SESENTA – VEINTIUNO (60-21), SESENTA – VEINTICINCO (60-25) Y SESENTA – CUARENTA Y CINCO (60-45), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.** Tiene su acceso por el número sesenta (60) cuarenta y cinco (45) de la carrera treinta y cinco bis (35bis). Este apartamento está ubicado en la torre B. Cuenta con un área total de treinta y dos metros cuadrados con setenta centímetros cuadrados ( $32.70 \text{ Mts}^2$ ), de los cuales veintinueve metros cuadrados con setenta y nueve centímetros cuadrados ( $29.79 \text{ Mts}^2$ ) son área privada.

RIGE HERNANDO KICO GRILO  
APARTAMENTO SESENTA Y OCHO DEL CIRCUITO

## Areas o Documentos

INMUEBLE !

**PARQUEADERO NÚMERO VEINTIUNO (21) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO COMUNAL NÚMERO VEINTIUNO (21), LOS CUALES HACE PARTE DEL EDIFICIO "RUMIRAKY LOS CEREZOS" - PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA URBANIZACIÓN SAN MARINO, DEL BARRIO NICOLAS DE FEDERMAN,**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



**República de Colombia**

5



**UBICADO ACTUALMENTE EN LA CARRERA TREINTA Y CINCO BIS (35 BIS) NÚMERO SESENTA – VEINTIUNO (60-21), SESENTA – VEINTICINCO (60-25) Y SESENTA – CUARENTA Y CINCO (60-45), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.** Tiene su acceso por el número sesenta (60) cuarenta y cinco (45) de la carrera treinta y cinco bis (35bis), costado sur-oriental, Cuenta con un área total de once metros cuadrados con cincuenta y un centímetros cuadrados ( $11.51 \text{ Mts}^2$ ), su altura libre es de dos metros con sesenta centímetros (2.60 Mts) y sus linderos son:

Aa046524179  
14072

## **Areas o Documentos**

INUPAC.

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4184 de fecha 24-07-2017 en NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 508 con area de 32.70 M<sup>2</sup> TOT 29.79 M<sup>2</sup> PRIV con coeficiente de 0.99% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN E.P 5736 DE 03-09-2024 NOTARIA 68 DE BOGOTA D.C., DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR E.P 4184 DE 24-07-2017 NOTARIA 68 DE BOGOTA D.C., ACLARADA POR E.P 5966 DE 19-11-2018 NOTARIA 68 DE BOGOTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES 0.93%.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

**COEFICIENTE : %**

## **COMPLEMENTACION:**

QUE ARQUIMEDES ARIAS JOYA EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1684 DE 27-03-2017 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTA Y ADQUIRIO ASI: EL DE LA CALLE 63 34-17 LOTE 69 URBANIZACION SAN MARINO, CARRERA 35 N.60-45, CARRERA 35 BIS N. 60-45 POR COMPROBA A GONZALEZ RODRIGUEZ Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 0550 DEL 16-10-2005 DE LA NOTARIA 10 DE BOGOTA, FECHA

## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LRHIPO-80033843



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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<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

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<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

**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 2021Régimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021Régimen  
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 2021Régimen  
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 2021Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53



### 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 y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto 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: bc9fb0b5



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 158 # 7H -16  
Teléfono: 3138618071  
Correo Electrónico: michae196\_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, 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

## Certificado generado con el Pin No: 240503955293883339

**Nro Matrícula: 50C-2014323**

Pagina 1

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 10:42:22 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-10-2017 RADICACIÓN: 2017-69155 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2017

CODIGO CATASTRAL: AAA0263BBBSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4184 de fecha 24-07-2017 en NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. PARQUEADERO 21 con area de 11.51 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.35% (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### **COMPLEMENTACION:**

QUE ARQUIMEDES ARIAS JOYA EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1684 DE 27-03-2017 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTA Y ADQUIRIO ASI: EL DE LA CALLE 63 34-17 LOTE 69 URBANIZACION SAN MARINO, CARRERA 35 N.60-45, CARRERA 35 BIS N. 60-45 POR COMPRA A GONZALEZ BOHORQUEZ Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 2559 DEL 13-12-2005 DE LA NOTARIA 46 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE ANTONIO CRUZ ARROYO POR ESCRITURA 8540 DEL 03-12-1973 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21-12-1973 AL FOLIO 50C-73417. EL DE LA CARRERA 35 N. 60-44 EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 1467 DEL 21-05-1998 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 08-07-1998 AL FOLIO 50C-1485140. ARQUIMEDES ARIAS JOYA ADQUIRIO ASI PARTE POR COMPRA A CARMEN HELENA MORENO DE REYES Y HELENA LOBO DE MORENO POR ESCRITURA 3422 DE 05-11-97 DE LA NOTARIA 30 DE SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-508309 HELENA LOBO DE MORENO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE DARIO GUSTAVO MORENO POR ESCRITURA 5359 DE 30-08-93 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTA, DARIO GUSTAVO MORENO LOBO, CARMEN HELENA MORENO LOBO Y HELENA LOBO VDA. DE MORENO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE ALFONSO MORENO PLAZAS POR SENTENCIA DE 11-12-64 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO ARQUIMEDEZ ARIAS JOYA POR COMPRA A JOSE GUILLERMO MORENO HERNANDEZ POR ESCRITURA 2503 DE 25-08-97 DE LA NOTARIA 30 DE SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-0610013. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE ENRIQUE CALDERON POR ESCRITURA 72 DE 14-01-1993 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON JOSE GUILLERMO MORENO HERNANDEZ POR ESCRITURA 1778 DE 14-08-92 DE LA NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HECTOR ARMANDO GARZON POR ESCRITURA 3414 DE 03-09-82 DE LA NOTARIA 18 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INES VENEGAS DE CALDERON POR ESCRITURA 7600 DE 06-11-81 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCA LUCIA CONTRERAS DE VENEGAS Y ALBERTO VENEGAS POR ESCRITURA 4941 DE 20-12-65 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-1786761. OTRA PARTE MEDIANTE CANCELACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ESCRITURA 1684 DE 27-03-2017 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTA A LOS FOLIOS 50C-243905 MAYOR EXTENSION Y 50C-276692/93 (SEGREGADOS). DEL FOLIO 50C-276692 ADQUIRIO POR COMPROVENTA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2483 DE 16-05-2013 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTA D.C. A SANCHEZ DE VARGAS YOLANDA, ESTA ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE DERECHOS DE CUOTA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 020 DE 07-01-1994 DE LA NOTARIA 49 DE BOGOTA DE CECILIA MOTTA DE OLARTE, ESTA A SU VEZ POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA DE FRANCISCO JOSE VARGAS GOMEZ MEDIANTE ESCRITURA 332 DE 23-09-1993 DE LA NOTARIA 49 DE BOGOTA, ESTE A SU VEZ JUNTO CON YOLANDA SANCHEZ DE VARGAS POR COMPROVENTA EFECTUADA POR ESCRITURA 853 DE 17-07-1991 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA DE MILTON GUERRERO RAMIREZ Y GLORIA AMPARO FARFAN DE GUERRERO. ESTOS POR COMPROVENTA DE GERMAN RODRIGUEZ DUARTE Y GUILLERMO LEON HOYOS MONTOYA POR ESCRITURA 927 DE 09-06-1982 DE LA NOTARIA 12 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-276692. OTRA PARTE LA ADQUIRIO ASI: POR COMPROVENTA DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD POR MEDIO DE LA ESCRITURA 6984 DE 14-12-2012 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTA A MARIA LUCIA Y JAIME ALFONSO LOPEZ DIAZ LA NUDA PROPIEDAD Y DE OTRA PARTE LA COMPROVENTA DEL USUFRUCTO DE ALVARO ALFONSO LOPEZ ALBARRACIN Y FIDELIA NOHEMI DIAZ LOPEZ. ESTOS POR COMPROVENTA A BLANCA ACOSTA DE GARCIA POR ESCRITURA 7215 DE 21-12-1993 DE LA NOTARIA 23 DE BOGOTA, QUIENES LE CONSTITUYERAN USUFRUCTO A LOPEZ ALBARRACIN ALVARO ALFONSO Y DIAZ LOPEZ FIDELIA NOHEMI; BLANCA ACOSTA DE GARCIA ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE DERECHOS DE CUOTA MEDIANTE ESCRITURA 5109 DE 01-09-1986 DE LA NOTARIA 2 BOGOTA A CECILIA WITTINGHAM DE SERRANO, RICARDO SERRANO RAMIREZ, GLADYS SERRANO DE REY E IVONNE SERRANO DE WITTINGHAM, REGISTRADA AL FOLIO 50C-276693.

#### DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

2) KR 35 BIS 60 45 GS 21 (DIRECCION CATASTRAL)





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

**Certificado generado con el Pin No: 240503955293883339**

**Nro Matrícula: 50C-2014323**

Página 3

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 10:42:22 AM

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

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

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

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 1      Radicación:      Fecha: 02-02-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-37776 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3      Nro corrección: 1      Radicación: C2018-3559      Fecha: 06-03-2018  
ANOT. 2 Y 3 SE INCLUYE POR OMISIÓN SI VALE SEGUN TEXTO TITULO ART 59 LEY 1579/2012. AUXDEL74/C2018-3559  
Anotación Nro: 3      Nro corrección: 2      Radicación: C2018-7713      Fecha: 17-04-2018

EN PERSONAS LO CORREGIDO VALE. ART 59 LEY 1579/12 AUXDE 102 C2018-7713

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

**TURNO: 2024-281233      FECHA: 03-05-2024**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503041033109821919**

**Nro Matrícula: 50C-2014389**

Página 1 TURNO: 2025-176199

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:24:58 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-10-2017 RADICACIÓN: 2017-69155 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2017

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0263BCKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4184 de fecha 24-07-2017 en NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. APARTAMENTO 508 con área de 32.70 M<sup>2</sup> TOT 29.79 M<sup>2</sup> PRIV con coeficiente de 0.99% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN E.P 5736 DE 03-09-2024 NOTARIA 68 DE BOGOTÁ D.C., DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR E.P 4184 DE 24-07-2017 NOTARIA 68 DE BOGOTÁ D.C., ACLARADA POR E.P 5966 DE 19-11-2018 NOTARIA 68 DE BOGOTÁ D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 0.93%.

**ÁREA Y COEFICIENTE**

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE ARQUIMEDES ARIAS JOYA EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1684 DE 27-03-2017 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTÁ Y ADQUIRIO ASI: EL DE LA CALLE 63 34-17 LOTE 69 URBANIZACION SAN MARINO, CARRERA 35 N.60-45, CARRERA 35 BIS N. 60-45 POR COMPRA A GONZALEZ BOHORQUEZ Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 2559 DEL 13-12-2005 DE LA NOTARIA 46 DE BOGOTÁ, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE ANTONIO CRUZ ARROYO POR ESCRITURA 8540 DEL 03-12-1973 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 21-12-1973 AL FOLIO 50C-73417. EL DE LA CARRERA 35 N. 60-44 EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 1467 DEL 21-05-1998 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 08-07-1998 AL FOLIO 50C-1485140. ARQUIMEDES ARIAS JOYA ADQUIRIO ASI PARTE POR COMPRA A CARMEN HELENA MORENO DE REYES Y HELENA LOBO DE MORENO POR ESCRITURA 3422 DE 05-11-97 DE LA NOTARIA 30 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. REGISTRADA AL FOLIO 050-508309 HELENA LOBO DE MORENO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE DARIO GUSTAVO MORENO POR ESCRITURA 5359 DE 30-08-93 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTÁ, DARIO GUSTAVO MORENO LOBO, CARMEN HELENA MORENO LOBO Y HELENA LOBO VDA. DE MORENO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE ALFONSO MORENO PLAZAS POR SENTENCIA DE 11-12-64 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO ARQUIMEDEZ ARIAS JOYA POR COMPRA A JOSE GUILLERMO MORENO HERNANDEZ POR ESCRITURA 2503 DE 25-08-97 DE LA NOTARIA 30 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. REGISTRADA AL FOLIO 050-0610013. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE ENRIQUE CALDERON POR ESCRITURA 72 DE 14-01-1993 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON JOSE GUILLERMO MORENO HERNANDEZ POR ESCRITURA 1778 DE 14-08-92 DE LA NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HECTOR ARMANDO GARZON POR ESCRITURA 3414 DE 03-09-82 DE LA NOTARIA 18 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INES VENEGAS DE CALDERON POR ESCRITURA 7600 DE 06-11-81 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCA LUCIA CONTRERAS DE VENEGAS Y ALBERTO VENEGAS POR ESCRITURA 4941 DE 20-12-65 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 50C-1786761. OTRA PARTE MEDIANTE CANCELACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ESCRITURA 1684 DE 27-03-2017 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTÁ A LOS FOLIOS 50C-243905 MAYOR EXTENSION Y 50C-276692/93 (SEGREGADOS). DEL FOLIO 50C-276692 ADQUIRIO POR COMPROVANTO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2483 DE 16-05-2013 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTÁ D.C. A SANCHEZ DE VARGAS YOLANDA, ESTA ADQUIRIO POR COMPROVANTO DE DERECHOS DE CUOTA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 020 DE 07-01-1994 DE LA NOTARIA 49 DE BOGOTÁ DE CECILIA MOTTA DE OLARTE, ESTA A SU VEZ POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA DE FRANCISCO JOSE VARGAS GOMEZ MEDIANTE ESCRITURA 332 DE 23-09-1993 DE LA NOTARIA 49 DE BOGOTÁ, ESTE A SU VEZ JUNTO CON YOLANDA SANCHEZ DE VARGAS POR COMPROVANTO EFECTUADA POR ESCRITURA 853 DE 17-07-1991 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTÁ DE MILTON GUERRERO RAMIREZ Y GLORIA AMPARO FARFAN DE GUERRERO. ESTOS POR COMPROVANTO DE GERMAN RODRIGUEZ DUARTE Y GUILLERMO LEON HOYOS MONTOYA POR ESCRITURA 927 DE 09-06-1982 DE LA NOTARIA 12 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 50C-276692. OTRA PARTE LA ADQUIRIO ASI: POR COMPROVANTO DE USUFRUCTO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503041033109821919**

**Nro Matrícula: 50C-2014389**

Página 2 TURNO: 2025-176199

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:24:58 AM

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

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

Y NUDA PROPIEDAD POR MEDIO DE LA ESCRITURA 6984 DE 14-12-2012 DE LA NOTARIA 68 DE BOGOTA A MARIA LUCIA Y JAIME ALFONSO LOPEZ DIAZ LA NUDA PROPIEDAD Y DE OTRA PARTE LA COMPROVANTA DEL USUFRUCTO DE ALVARO ALFONSO LOPEZ ALBARRACIN Y FIDELIA NOHEMI DIAZ LOPEZ. ESTOS POR COMPROVANTA A BLANCA ACOSTA DE GARCIA POR ESCRITURA 7215 DE 21-12-1993 DE LA NOTARIA 23 DE BOGOTA, QUIENES LE CONSTITUYERAN USUFRUCTO A LOPEZ ALBARRACIN ALVARO ALFONSO Y DIAZ LOPEZ FIDELIA NOHEMI; BLANCA ACOSTA DE GARCIA ADQUIRIO POR COMPROVANTA DE DERECHOS DE CUOTA MEDIANTE ESCRITURA 5109 DE 01-09-1986 DE LA NOTARIA 2 BOGOTA A CECILIA WITTINGHAM DE SERRANO, RICARDO SERRANO RAMIREZ, GLADYS SERRANO DE REY E IVONNE SERRANO DE WITTINGHAM, REGISTRADA AL FOLIO 50C-276693.

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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 35 BIS 60 45 AP 508 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 35 BIS #60-21/60-25/60-45 APARTAMENTO 508

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2005150

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-09-2017 Radicación: 2017-69155**

Doc: ESCRITURA 4184 del 24-07-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: ARIAS JOYA ARQUIMEDES

CC# 17150359 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-6053**

Doc: ESCRITURA 7460 del 26-12-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$217,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA: 0125 COMPROVANTA

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

DE: ARIAS JOYA ARQUIMEDES

CC# 17150359

A: GARCIA DOMINGUEZ GUILLERMO ALEJANDRO

CC# 91516238 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-6053**

Doc: ESCRITURA 7460 del 26-12-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GARCIA DOMINGUEZ GUILLERMO ALEJANDRO

CC# 91516238 X

A: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503041033109821919**

**Nro Matrícula: 50C-2014389**

Pagina 3 TURNO: 2025-176199

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:24:58 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-2024 Radicación: 2024-28597**

Doc: CERTIFICADO 1272 del 12-04-2024 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$105,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. SE CANCELA  
MEDIANTE ESCRITURA 1666 DF 8-4-2024

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941 CESIONARIA BANCO  
POPULAR S.A.

A: GARCIA DOMINGUEZ GUILLERMO ALFREDO ANDRADE

CC# 91516238

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-10-2024 Radicación: 2024-79533

Doc: ESCRITURA 5736 del 03-09-2024 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICO RUMIRAKY LOS CEREZOS PH

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

**DE: EDIFICIO RUMIRAKY DE LOS CEREZOS**

NIT# 9014814383

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**CALIFICACIONES (información Anterior o Segunda)** Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Redacción: Fecha: 02-02-2012

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-37776 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5286 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA C.N.P.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503041033109821919**

**Nro Matrícula: 50C-2014389**

Página 4 TURNO: 2025-176199

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:24:58 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176199      FECHA: 04-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

**Pago PSE**

Resultado de su transacción

**Código único CUS**

1316724005

**Destino de pago**

Portal Zona Pagos BBVA

**Motivo**

AvalúoCréditohipotecarioCajaHonor

**Fecha**

06/03/2025

**Número de aprobación**

00724005

**Dirección IP**

191.156.237.14

**Valor transacción**

\$ 302.000,00

**Costo de la transacción**

\$ 0,00 IVA incluido

**Referencia 1**

02

**Referencia 2**

900441334

**Referencia 3**

4290



ARCHIVO: LRHIPO-80033843

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>	LRHIPO-80033843
	<b>Hash documento:</b>	dd53fe517b
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-19 13:47:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 144085	
<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   2025-03-19 10:20:00	

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>

