



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032378303

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| CLIENTE | GUSTAVO ANDRES BARRIOS MONCALEANO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1032378303 |
| DIRECCIÓN | CL 159 17 94 IN 3 AP 104 |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 |
| BARRIO | villas del mediterraneo |
| CIUDAD | Bogotá D.C. |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA |
| IDENTIFICACIÓN | 1125758225 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 22/03/2025 |
| FECHA INFORME | 25/03/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 38 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR | | | | |
| NUM. | 4015 Escritura De | NOTARIA | 19 | FECHA | 19/06/2003 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 159 34A 29 44 | | | | |
| CHIP | AAA0114ZMXS | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA POR: ESCRITURA 1246 del 10-06-1987 NOTARIA 30 de BOGOTA | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE 2 | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 350000 | VRxM2 | 4648.69 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.33% | | | | |

| | |
|---------------------|---------------|
| M. INMOB. | N° |
| 50N-1078519 | APTO 103 IN 3 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| Común uso exclusivo | 104 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 159 17 94 AGRUPACIÓN DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE 2
 Al inmueble se llega así: por la calle 159 en frente de la iglesia santa María magdalena
 El inmueble consta de: sala comedor, cocina, cuarto de servicio, baño de servicio, 3 habitaciones, un baño social.
 El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 0 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 1 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ. | 1 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | SI | Sencillo | SI |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | SI | Comunal | NO | Servidumb. | NO |

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. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 307,562,511

VALOR ASEGURABLE \$ COP 307,562,511


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


 CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
 Perito Actuante
 C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-23 17:20:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | | 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 de 2021 |
|----------------------------|-----------------------|--|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Apartamento | |
| Total unidades de vivienda | 300 | |
| Garajes | Si tiene No. 1 | |
| Tipo de Garaje | Común uso exclusivo | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------------|
| AREA PRIVADA | M2 | 75.29 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 237.476.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 74 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 75.29 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 159 17 94 IN 3 AP 104 | villas del mediterraneo | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1246, fecha: 10/06/1987, Notaría: 30 y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. | |
|---------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Demanda / interés | Media | | Andenes | SI | |
| | | | Sardineles | SI | |
| | | | Vías Pavimentadas | NO | |
| | | | Transporte Público | Bueno | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | Sector | Predio |
| Comercial | Bueno | 0-100 | Acueducto | SI | SI |
| Escolar | Bueno | 0-100 | Alcantarillado | SI | SI |
| Asistencial | Bueno | 0-100 | Energía Eléctrica | SI | SI |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | Gas Natural | SI | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | | | |
| 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 | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No VIS | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | ladrillo a la vista |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 5 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 1 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 62 | Año de Construcción | 1987 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Ladrillo | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | 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. | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Exterior | | |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|-------|---|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | apto 104 in3 | 75.29 | M2 | \$4,085,038.00 | 100.00% | \$307,562,511.02 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$307,562,511 |
| Valor en letras | | | Trescientos siete millones quinientos sesenta y dos mil quinientos once Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$307,562,511

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble cuenta con parqueadero común de uso exclusivo, parqueadero 104

Entorno: Vías en buen estado de pavimento con concreto flexible.

Propiedad horizontal: Escritura: 1246, Fecha escritura: 10/06/1987, Notaría escritura: 30, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 350.000, Total unidades: 300, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO TIENE

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estar: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Piso en cerámico y paredes blancas estucadas en buen estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|---------------|
| 1 | mismo conjunto | 3 | \$320,000,000 | 0.95 | \$304,000,000 | 1 | \$ | | \$ | \$4,037,720.81 | 3138174438 |
| 2 | mismo conjunto | 5 | \$335,000,000 | 0.95 | \$318,250,000 | 1 | \$ | | \$ | \$4,226,988.98 | 3015623402 |
| 3 | mismo conjunto | 1 | \$315,000,000 | 0.95 | \$299,250,000 | 1 | \$ | | \$ | \$3,974,631.43 | 3158574462 |
| 4 | mismo conjunto | 3 | \$325,000,000 | 0.95 | \$308,750,000 | 1 | \$ | | \$ | \$4,100,810.20 | (601) 6560497 |
| Del inmueble | | 1 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 38 | 75.29 | 75.29 | 1.0 | 1.0 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,037,720.81 |
| 2 | 38 | 75.29 | 75.29 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,226,988.98 |
| 3 | 38 | 75.29 | 75.29 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,974,631.43 |
| 4 | 38 | 75.29 | 75.29 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,100,810.20 |
| | 38 aA±os | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,085,037.86 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$107,745.64 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 2.64% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,192,783.50 | TOTAL | \$315,674,669.50 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,977,292.21 | TOTAL | \$299,450,330.71 |
| VALOR TOTAL | \$307,562,511.02 | | | |

Observaciones:

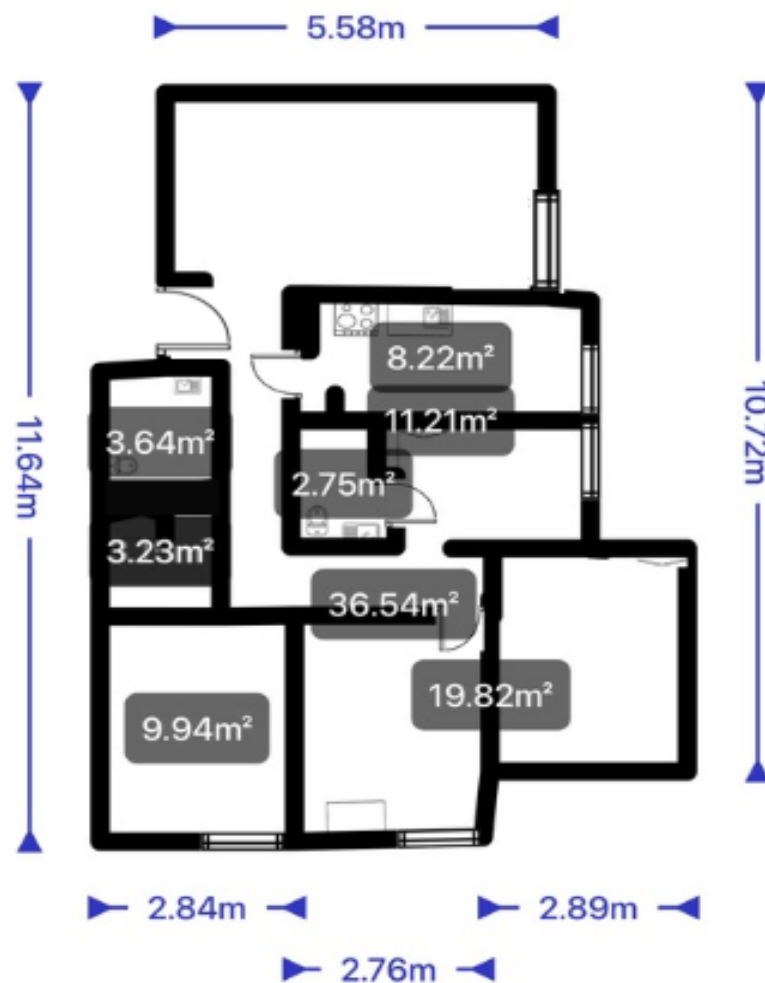
Enlaces:

- 1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-urd-jardines-de-orient-2-3-habitaciones-3-banos-1-garaies/3702-M5583012?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusado&src_env=pro&canary=trug
- 2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-jardines-del-norte-bogota-3204596>
- 3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-estrella-del-norte-3-habitaciones-3-banos-1-garaies/5175-M5327364?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusado&src_env=pro&canary=trug
- 4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-villa-magdalena-bogota-2265597>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

CL 159 17 94 IN 3 AP 104 | villas del mediterraneo | Bogotá D.C. | Cundinamarca

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



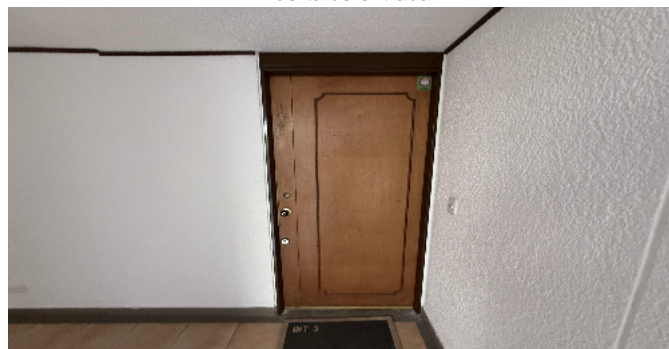
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



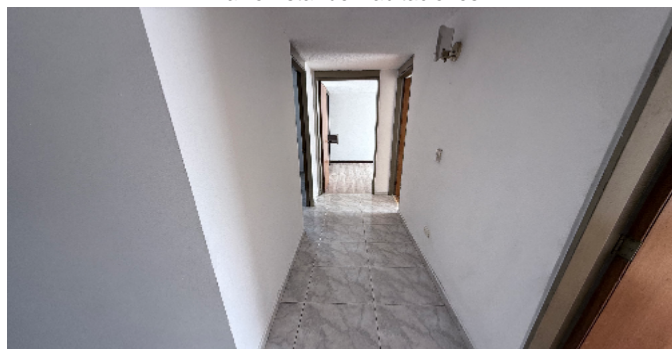
Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial


| 4. TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | 10. MUNICIPIO |
|---------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| CC | 19153263 | HORACIO CESAR AMADOR CASTELLANOS | 100 | PROPIETARIO | KR 10 9 37 LC 2058 | BOGOTÁ, D.C. |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

11. OTROS

| C. LIQUIDACIÓN FACTURA | | | | | |
|------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL | 237.476.000 | 13. DESTINO HACENDARIO | 14. TARIFA | 15. % EXENCIÓN | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL |
| | | 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 5,8 | 0,00 | 0,00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO | 1.377.000 | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 0 | 19. IMPUESTO AJUSTADO | 1.377.000 |

| D. PAGO CON DESCUENTO | | HASTA | 25/04/2025 | HASTA | 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 1.377.000 | | 1.377.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 138.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 14.000 | | 14.000 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 1.225.000 | | 1.363.000 |
| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | | | |
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | | 138.000 | | 138.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | | 1.363.000 | | 1.501.000 |

Indices Norma



RIORES (3), APARTAMENTO CIENTO CUATRO (104),
PRIMER PISO. TIPO A. Cuenta con un área pri-
vada de setenta y cinco metros cuadrados con
veintinueve decímetros cuadrados (75.29 M2.),
su altura es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts.). Sus lin-
deros son: entre los puntos uno (1) y dos (2), en cinco metros once
centímetros (5.11 mts.), muro común al medio, con el apartamento cien-
to tres (103) del mismo interior; entre los puntos dos (2) y tres (3),
en tres metros dieciocho centímetros (3.18 mts.), cero metros sesen-
ta centímetros (0.60 mts.), tres metros dieciséis centímetros (3.16
mts.), un metro treinta y tres centímetros (1.33 mts.), cuatro metros
cero cuatro centímetros (4.04 mts.) fachada y ducto comunes al medio,
con área libre comunal; entre los puntos tres (3) y cuatro (4), en -

LIBRO
TUT
16

RA

Indices Norma

| | | |
|---|---------------------------------|-------------------------|
| queo ubicada en el | PRIMER PISC | PARQUEADEROS No. 1----- |
| ----- | distinguida con el número 1 0 4 | en el interior TRES (3) |
| de conformidad con los planos de parqueaderos protocolizados en la escritura que contiene el reglamento de propiedad horizontal y que se protocolizan en este mismo instrumento. PARAGRAFO.— El edificio del cual forma parte el inmueble que se vende está sometido al régimen de propiedad horizontal, cuya memoria descriptiva, reglamento de copropiedad, planos arquitectónicos y demás documentos de ley fueron elevados a escritura pública mediante instrumento número 1246 del 10 de Junio de 1987, otorgada en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, aclarado por escritura pública número 2495 del mismo año y notaría, instrumentos que forman parte de este contrato, inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 050-1007697, reglamento que forma parte de este contrato para todos | | |

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1032378303



PIN de Validación: b0d70a94



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

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

El señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0d70a94



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1032378303 M.I.: 50N-1078519

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b0d70a94

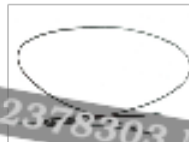


PIN DE VALIDACIÓN

b0d70a94

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1032378303 M.I.: 50N-1078519



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502059110107860074

Nro Matrícula: 50N-1078519

Pagina 1 TURNO: 2025-58397

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 08:45:13 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 23-07-1987 RADICACIÓN: 1987-78669 CON: SIN INFORMACION DE: 16-03-1993

CODIGO CATASTRAL: **AAA0114ZMX**SCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 104. PRIMER PISO. TIPO A: CUENTA CON UN AREA PRIVADA DE 75.29 M2. ALTURA LIBRE 2.30 MTS. ALTURA LIBRE 2.30 MTS. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0.33%. Y CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 1246 DEL 10 DE JUNIO DE 1987. NOTARIA DE BOGOTA. SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO ADQUIRIERON POR COMPRA A CARRIZOSA MUTIS JULIO POR MEDIO DE LA ESC 5576 DEL 19-12-86 NOT 18 DE BTA REGISTRO AL FOLIO 0501007697 ESTOS ENGLOBARON POR MEDIO DE LA ESC 4695 DEL 13-06-86 NOT 29 DE BTA Y ADQUIRIERON ASI: PARTE POR COMPRA A BENAVIDES HERNANDEZ JUAN ANTONIO LOPEZ CASTELLANOS RAFAEL POR MEDIO DE LA ESC 4133 DE 30-11-81 NOT 18 DE BTA ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A FOGEL DE WWINTOCK FANNY POR MEDIO DE LA ESC 430 DEL 24-0681 NOT 25 DE BTA ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE WEINSTOCK ADLER ABRAHAM SEGUN SENTENCIA DLE 18-09.72 JUEZ 18 CCTO DE BTA ESTA AZDQUIRIO EN LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON FOGEL DE WINSTOCK FANNY QUIEN A SU VEZ ADQUIRIO POR COMPRA A CAMPOS SEUESCUN CARLOS POR MEDIO DE LA ESC 2148 DEL 29-05-69 NOT 9 DE BTA . PARTE ADQUIRIO ZARATE GABRIEL HUMBERTO CARRIZOSA MUTIS JULIO POR COMPRA A ALDANA PARRA ISMAEL ROJAS CARRILLO JOSE IGNACIO ESPITIA TOVAR ANITA POR MEDIO DE LA ESC 4133 DEL 30 -11-81 NOT 18 DE BTA ESTOS ADQUIRIERON EN LA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE CAMPO SUESCUM CARLOS JULIO Y ESPITIA TOVAR ANITA SEGUN SENTENCIA DEL 16-11-80 JUZ 18 CCTO DE BTA CAMPO SUESCUM CARLOS JULIO ADQUIRIO POR COMPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 4019 DEL 02-10-68 NOT 9 DE BTA.... OTRA PARTE ADQUIIRO CARRIZOZA MUTIS JULIO ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO POR COMPRA A BENAVIDEZ HERNANDEZ JZN ANTONIO LOPEZ CASTELLANOS RAFAEL POR MEIDO DE LA ESC 4133 DE 30-11-81 NOT 19 DE BTA ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 3664 DEL 04-11-81 NOT 18 DE BTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A BARCO VILLALBA VENANCIO POR MEDIO DE LA ES 3897 DEL 09-11-81 NOT 14 DE BTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 5878 DEL 23-12-67 NOT 9 DE BTA REGISTRO AL FOLIO 0500635603 OTRA PARTE ADQURIO ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO CARRIZOSA MUTIZ JULIO POR COMPRA A BENAVIDEZ HERNANDEZ JUAN ANTONIO LOPEZ CASTELLANOS RAFAEL POR MEDIO DE LA ESC 4133 DEL 30-11-81 NOT 18 DE BTA ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 3664 DEL 04-11-81 NOT 18 DE BTA ESTE ADQUIRIO POR MEDIO DE LA ESC 2868 ARRIBA CITADA REGISTRO A LOS FOLIOS 642040/41/42/44/642211/12 OTRA PARTE LA ADQUIRIO JULIO CARROZOSA ZARATE GABRIEL POR COMPRA A BENAVIDEZ HERNANDEZ JUAN ANTONIO, LOPEZ CASTELLANOS RAFAEL POR MEDIO DE LA ESC 4133 DE 30-11-81 NOT 18 DE BTA ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A DELGADO YC ASTRO LTDA ESTA HUBO CONO SE EXPRESO REGISTRO AL FOLIO 642043 OTRA PARTE LA ADQUIRIO JULIO CARRIZOSA Y GABRIEL ZARATE POR COMPRA A BENAVIDEZ HERNANDEZ JUAN ANTONIO LOPEZ CSTELLANOS RAFAEL POR MEDIO 4133 DEL 30-11- 81 NOT 18 D EBTA ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 3664 DEL 04-11-81 NOT 18 DE BTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A CARO CUEVAS MARGOTH CARO CUEVAS AURA POR MEDIO DE LA ESC 3117 DLE 17-09-81 NOT 14 DE BTA ESTAS ADQUIRIERON POR COMAPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 4603 DEL 25-10-66 NOT 9 DE BTA... OTRA PARTE LA ADQUIRIO ZARATE SANCHEZ GABRIEL HUMBERTO CARRIZOSA MUTIS JULIO POR COMPRA A ESPITIA TOVAR ANITA ALDANA PARRA ISMAEL ROJAS CARRILLO JOSE IGNACIO POR MEDIO DE LA ESC 4133 DEL 30-11-81 NOT 18 DE BTA ESTOS ADQUIRIERON DENTRO DE LA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO CELEBRADA CON ESPITIA TOVAR ANITA CAMPO SUESCUM CARLOS JULIO SEGUN SENTENCIA DEL 16-11-80 JUEZ 18 CCTO DE BTA CARLOS JULIO CAMPOS ADQUIRIO POR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502059110107860074

Nro Matrícula: 50N-1078519

Pagina 2 TURNO: 2025-58397

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 08:45:13 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

COMPRA A DELGADO Y CASTRO LTDA POR MEDIO DE LA ESC 2598 DEL 23-06-69 NOT 9 DE BTA ESTA ADQUIRIO COMP SE EXPRESO

ANteriormente POR ESC 2868 REGISTRO AL FOLIO 0500596838.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 159 17 94 IN 3 AP 104 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 159 35-94 APARTAMENTO 104 INTERIOR 3 PISO 1 TIPO A AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1007697

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-1987 Radicación: 1987-38596

Doc: ESCRITURA 5576 del 19-12-1986 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$215,610,687.96

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION

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

DE: INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-06-1987 Radicación: 1987-78669

Doc: ESCRITURA 1246 del 10-06-1987 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-07-1987 Radicación: 1987-88058

Doc: ESCRITURA 2315 del 09-06-1987 NOTARIA 18A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$425,423,384.57

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA N. 5576 DE 19-12-86 NOTARIA 18. DE BOGOTA HASTA \$ 661.289.547.50

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

DE: INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA.

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-07-1987 Radicación: 1987-101790

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 3134 del 14-07-1987 SUPERBANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 300 APARTAMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE - 2 UBICADA EN LA CALLE 159 N. 35-94.

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

A: INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA.

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502059110107860074

Nro Matrícula: 50N-1078519

Pagina 3 TURNO: 2025-58397

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 08:45:13 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 005 Fecha: 08-10-1987 Radicación: 1987-141507

Doc: ESCRITURA 2495 del 06-10-1987 NOTARIA 30A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRIT.1246 EN CUANTO A 1.) FECHA DE OTORGAMIENTO ESCRIT.5576 CITADA ES 19-12-86. 2.) FOLIOS CORRECTOS LOTES 1Y2 SON 1007695 Y 1007696 RESPECTIVAMENTE. 3.) LA RESOLUCION 053 DEL 17-02-87 FUE EXPEDIDA POR EL DPTO. ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL.-

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

A: INGENIERIA Y CONCRETOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-12-1987 Radicación: 1987-182107

Doc: ESCRITURA 5970 del 17-12-1987 NOTARIA 18A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION A LA ESC 3480 DEL 19-08-87 NOT 18 DE BTA EN EL SENTIDO DE ESPECIFICAR, QUE SOBRE EL LOTE 2,SE ENCUENTRA HOY CONSTRUIDA LA AGRUPACION DE VIVIENDA "JARDINES DE ORIENTE 2"..

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

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

A: INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-04-1988 Radicación: 1988-66857

Doc: ESCRITURA 1016 del 30-03-1988 NOTARIA 30A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,050,000

ESPECIFICACION: : 101 V E N T A

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

DE: INGENIERIA Y CONCRETOS LTDA.

A: AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR

CC# 19153263 X

A: AMADOR CASTELLANOS SANTOS ANIBAL

CC# 17067945 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-1988 Radicación: 1988-66857

Doc: ESCRITURA 1016 del 30-03-1988 NOTARIA 30A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,935,000

ESPECIFICACION: : 210 H I P O T E C A

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

DE: AMADOR CASTELLANOS HORACIOCESAR

X

DE: AMADOR CASTELLANOS SANTOS ANIBAL

CC# 17067945 X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-06-1990 Radicación: 24495

Doc: ESCRITURA 2152 del 06-07-1989 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION A LA ESCRITURA 1016 EN EL SENTIDO QUE SE CITO MAL EL INTERIOR DEL APARTAMENTO SIENDO EL CORRECTO EL INTERIOR 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502059110107860074

Nro Matrícula: 50N-1078519

Pagina 4 TURNO: 2025-58397

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 08:45:13 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

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

A: AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR

CC# 19153263 X

A: AMADOR CASTELLANOS SANTOS ANIBAL

CC# 17067945 X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: INGENIERIA Y CONCRETOS S.A. (ANTES LIMITADA) (SIC)

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-10-1991 Radicación: 52333

Doc: ESCRITURA 2890 del 01-10-1991 NOTARIA 30 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE ACOGERSE A LA LEY 16 DE 1985 Y
CORRECCION A LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

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

A: AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE 2 PROPIEDAD HORIZONTAL (REPRESENTADA POR PARRA Y PULIDO CIA LTDA.)

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-02-1994 Radicación: 1994-10421

Doc: ESCRITURA 336 del 20-01-1994 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$113,994,728.79

Se cancela anotación No: 1,3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA MAYOR EXTENSION ESC.5576 Y SU AMPLIACION 2315 B.791051. NOTA: LA HIPOTECA
CONSTITUIDA POR ESC. 3480 NO SE ENCUENTRA REGISTRADA EN LOS FOLIOS SEGREGADOS POR LO TANTO NO SE CANCELA.

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: INGENIERIA Y CONCRETOS LIMITADA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-07-2003 Radicación: 2003-50276

Doc: ESCRITURA 4015 del 19-06-2003 NOTARIA 19 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: AMADOR CASTELLANOS SANTOS ANIBAL

CC# 17067945

A: AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR

CC# 19153263 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-05-2004 Radicación: 2004-40078

Doc: ESCRITURA 3916 del 29-04-2004 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONSTITUIDO POR ESC 1246 DE 10-06-1987 NOT 30 BTA EN CUANTO A SOMETER LA AGR DE V. JARD DE ORIENTE 2 P.H A LEY 675 DEL 03-08-01
ASI COMO A LAS NORMAS QUE LA REGLAMENTEN, COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN

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

A: EDIFICIO AGRUPACION DE VIVIENDA JARDINES DE ORIENTE DOS -PROPIEDAD HORIZONTAL-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502059110107860074

Nro Matrícula: 50N-1078519

Pagina 5 TURNO: 2025-58397

Impreso el 5 de Febrero de 2025 a las 08:45:13 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 014 Fecha: 23-11-2015 Radicación: 2015-88139

Doc: ESCRITURA 14873 del 26-10-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$4,935,000

Se cancela anotación No: 8

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 DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: AMADOR CASTELLANOS HORACIO CESAR

CC# 19153263

A: AMADOR CASTELLANOS SANTOS ANIBAL

CC# 17067945

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-58397

FECHA: 05-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

21 marzo 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•1832

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

17020419921710243362803314512159055

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF


Exento



ARCHIVO: LRCAJA-1032378303
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1032378303 |
| | Hash documento: | 67f59c143a |
| | Fecha creación: | 2025-03-25 13:13:09 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|---|
| Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 133505 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.221.240 2025-03-23 17:20:00 | |



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>

