



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79500772

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PABLO ENRIQUE TORRES CASTILLO	FECHA VISITA	02/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	79500772	FECHA INFORME	07/04/2025
DIRECCIÓN	CL 77B 119A 68 ET 2 TO 2 AP 706   GJ 86	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	EL DORADO INDUSTRIAL	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	91528506		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PAOLA ANDREA SERRANO PERDOMO   PABLO ENRIQUE TORRES CASTILLO				
NUM. ESCRITURA	665 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	18/06/2015
CIUDAD	Madrid	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA CATASTRAL	AP: 005663080100207006   GR: 005663080100201121				
CHIP	AAA0256DLOM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Poblado Castellon.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	390000	VRxM2	6095.65
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.808%				

M. INMOB.	Nº
50C-1922151	TORRE 2 APARTAMENTO 706
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1922069	86

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: el occidente de Bogotá, en la localidad de Engativa.

Al inmueble se llega así: desde el interior de la ciudad se desplaza hacia la calle 80, sentido occidente, desviando en la calle 114 para ingresar al barrio Gran Granada y dirigirse por la misma en sentido sur, ya ubicando la dirección.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, balcón, cocina con sala de ropas, tres alcobas, dos baños.

Características adicionales: 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
Comedor	1	Estar	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0
Zropa	1	BServ	0
Patio	0	Bsocial	1
Garajes	1	Exclusivo	NO
Cubierto	NO	Privado	SI
Descubierto	SI	Comunal	NO
		Sencillo	SI
		Doble	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					
Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 320,744,991

VALOR ASEGURABLE \$ COP 320,744,991

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 005, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**NOMBRES Y FIRMAS**

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
Perito Actuante  
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-07 09:24:00

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

96

Si tiene No. 1

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 29 de diciembre de 2021 de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

70.12

AREA PRIVADA

M2

63.98

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

63

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

63.98

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

S 223.327.000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

63.98

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 77B 119A 68 ET 2 TO 2 AP 706 | GJ 86 | EL DORADO INDUSTRIAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4484, fecha: 10/10/2014, Notaría: 47 y ciudad: Bogotá.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

300-400

Escolar

Bueno

mas de 500

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

NO

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

No VIS

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

13

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

89

Estructura

Mixto

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Losa de concreto

Fachada

Enchapes o fachaletas

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

SI

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2014

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

2 / 21

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	63.98	M2	\$4,622,460.00	92.21%	\$295,744,990.80
Area Privada	Garaje 86	1	Global	\$25,000,000.00	7.79%	\$25,000,000.00
TOTALES					100%	\$320,744,991
Valor en letras			Trescientos veinte millones setecientos cuarenta y cuatro mil novecientos noventa y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$320,744,991

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. Limitaciones al dominio: anotación 005, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4484, Fecha escritura: 10/10/2014, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 390000, Total unidades: 96, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

**Acabados:** El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado. Dos habitaciones cuentan con piso plástico.

**-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	Conjunto Residencial El Poblado	5	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,806,189.43	+573228242247
2	Conjunto Residencial El Poblado	2	\$325,000,000	0.95	\$308,750,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,434,979.68	3142112537
3	Conjunto Residencial El Poblado	7	\$309,000,000	0.97	\$299,730,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,293,998.12	3177516629
4	Conjunto Residencial El Poblado	2	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,954,673.34	3154438998
Del inmueble		7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	70	63.98	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,806,189.43
2	11	70	63.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,434,979.68
3	11	70	63.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,293,998.12
4	11	70	63.98	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,954,673.34
11 años										
									PROMEDIO	\$4,622,460.14
									DESV. STANDAR	\$309,385.57
									COEF. VARIACION	6.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,931,845.71	TOTAL	\$315,539,488.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,313,074.58	TOTAL	\$275,950,511.46
VALOR TOTAL	\$295,744,990.80			

Observaciones:  
El inmueble fue comparado con predios similares en área, se aplicó factor de acabados y negociación.

Enlaces:  
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191336774> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191715538> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191084555> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192222338>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 77B 119A 68 ET 2 TO 2 AP 706 | GJ 86 | EL DORADO INDUSTRIAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

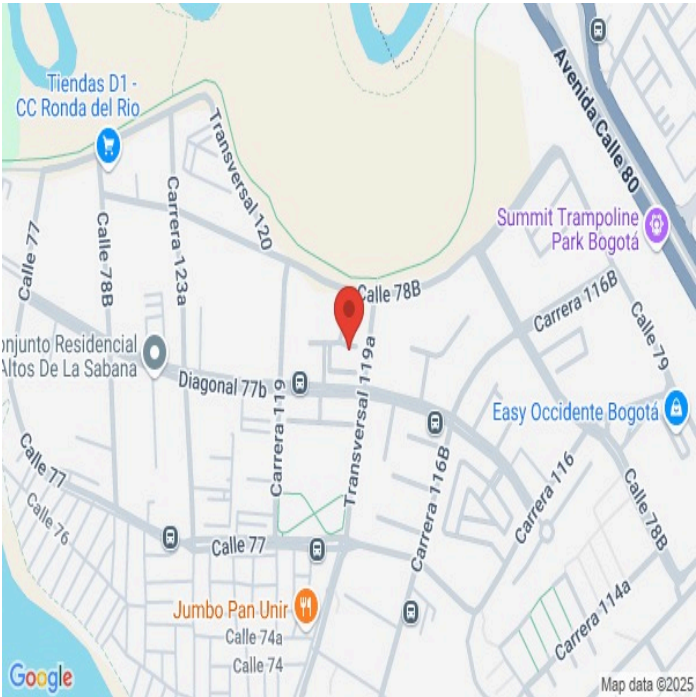
Latitud: 4.72294

Longitud:-74.129443

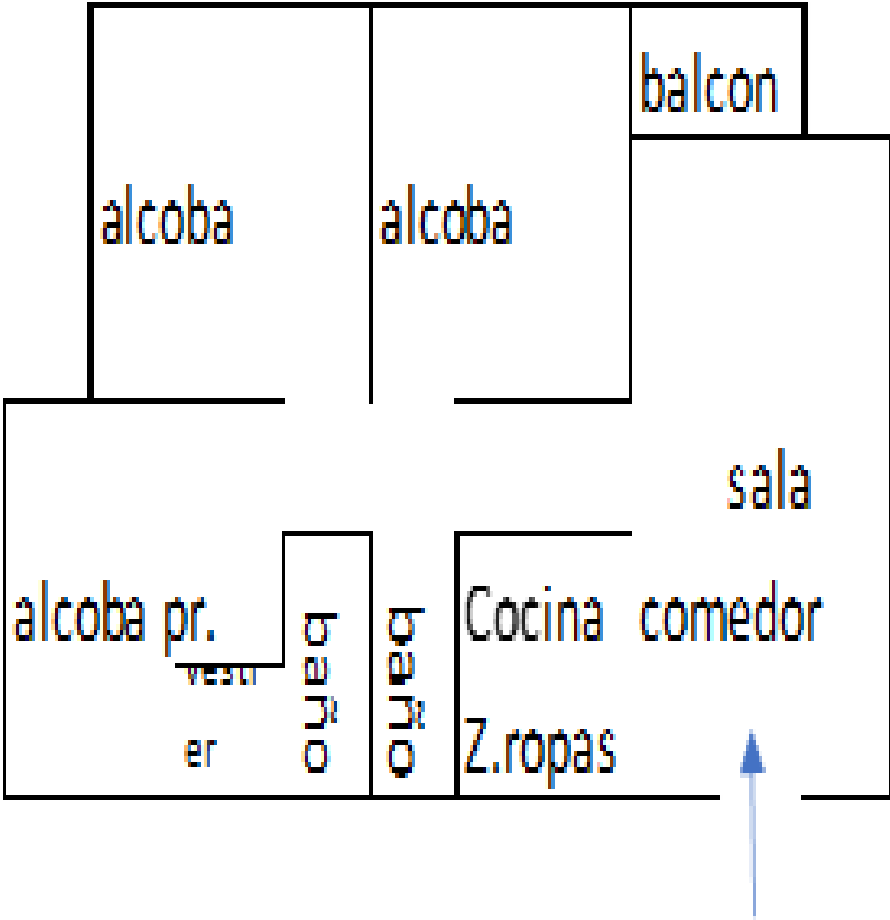
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43´ 22.584´´

Longitud:74° 7´ 45.9942´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

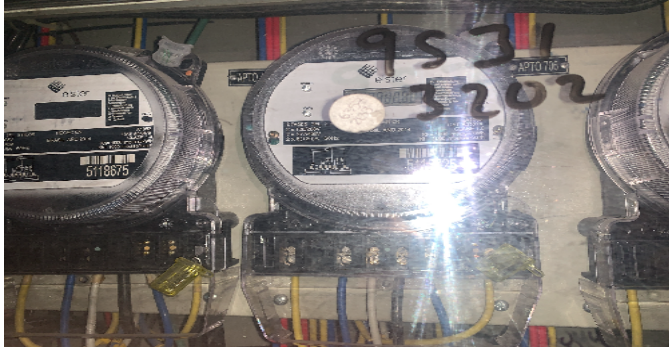
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



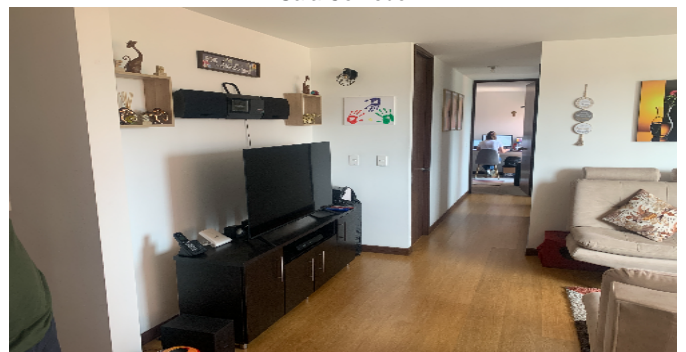
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



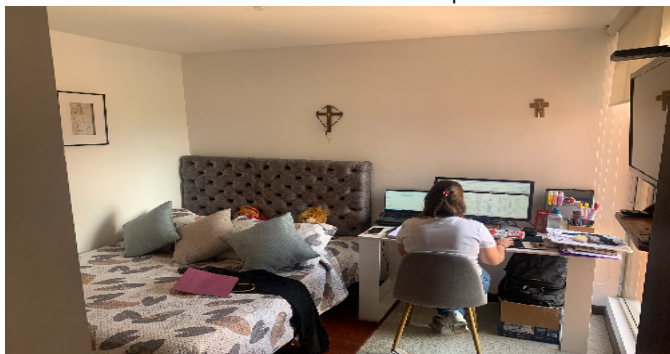
Balcón





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



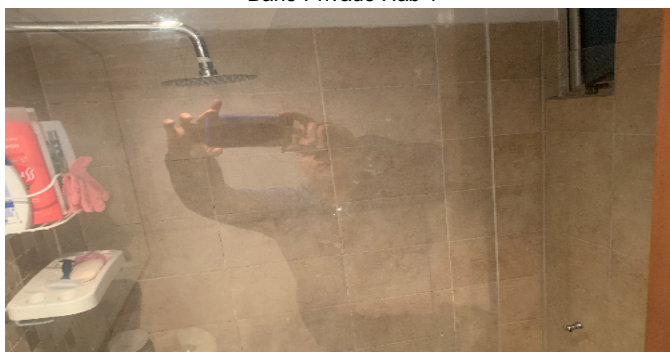
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3





## FOTOS General

Habitación 3



Closet 2



Closet 3



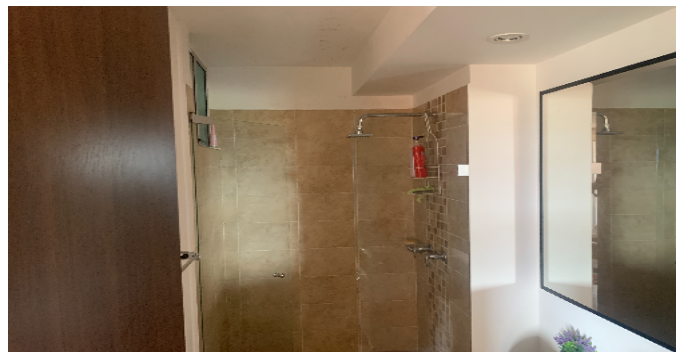
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje





## FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ





## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia


25012777160

401

Factura  
Número:

2025001041827878479

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP

AAA0256DJAW

2. DIRECCIÓN

CL 77B 119A 68 ET 2 GJ 86

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

050C01922069

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO

5. No. IDENTIFICACIÓN

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL

7. % COPROPIEDAD

8. CALIDAD

9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN

10. MUNICIPIO

CC

52414056

PAOLA ANDREA SERRANO PERDOMO

50,00 %

PROPIETARIO

KR 76 90 61

BOGOTÁ, D.C.

CC

79500772

PABLO ENRIQUE TORRES CASTILLO

50,00 %

PROPIETARIO

KR 87C 22 81 IN 10

BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL

19.344.000

13. DESTINO HACENDARIO

65-DEPOSITOS Y PARQUEADEROS

14. TARIFA

8

15. % EXENCIÓN

0,00

16. % EXCLUSIÓN PARCIAL

0,00

17. IMPUESTO A CARGO

155.000

18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL

32.000

19. IMPUESTO AJUSTADO

123.000

D. PAGO CON DESCUENTO

HASTA

25/04/2025

HASTA

11/07/2025

20. VALOR A PAGAR

VP

123.000

123.000

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

TD

12.000

0

22. DESCUENTO ADICIONAL

DA

0

0

23. TOTAL A PAGAR

TP

111.000

123.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO

AV

12.000

12.000

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO

TA

123.000


135.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia


25012776442

401

Factura  
Número:

2025001041827871299

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP

AAA0256DLOM

2. DIRECCIÓN

CL 77B 119A 68 ET 2 TO 2 AP 706

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

050C01922151

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO

5. No. IDENTIFICACIÓN

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL

7. % COPROPIEDAD

8. CALIDAD

9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN

10. MUNICIPIO

CC

52414056

PAOLA ANDREA SERRANO PERDOMO

50,00 %

PROPIETARIO

KR 76 90 61

BOGOTÁ, D.C.

CC

79500772

PABLO ENRIQUE TORRES CASTILLO

50,00 %

PROPIETARIO

KR 87C 22 81 IN 10

BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL

223.327.000

13. DESTINO HACENDARIO

61-RESIDENCIALES URBANOS Y R

14. TARIFA

5,8

15. % EXENCIÓN

0,00

16. % EXCLUSIÓN PARCIAL

0,00

17. IMPUESTO A CARGO

1.295.000

18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL

21.000

19. IMPUESTO AJUSTADO

1.274.000

D. PAGO CON DESCUENTO

HASTA

25/04/2025

HASTA

11/07/2025

20. VALOR A PAGAR

VP

1.274.000

1.274.000

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

TD

127.000

0

22. DESCUENTO ADICIONAL

DA

0

0

23. TOTAL A PAGAR

TP

1.147.000

1.274.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO

AV

127.000

127.000

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO

TA

1.274.000

1.401.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

## 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 LRHIPO-79500772





PIN de Validación: b8100ae5



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



### 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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8100ae5



### Categoría3 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  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRHIPO-79500772 M.I.: 50C-1922151**

### Categoría4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría6 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  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8100ae5



### 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 radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b8100ae5



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-79500772 M.I.: 50C-1922151

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

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  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos



PIN de Validación: b8100ae5



y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA:** LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

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

C.I.V. BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 15 # 77-17

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinarias@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8100ae5**



PIN de Validación: b8100ae5



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 un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-79500772 M.I.: 50C-1922151



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503142001110504579

Nro Matrícula: 50C-1922151

Pagina 1 TURNO: 2025-211678

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 10:37:53 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: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA

FECHA APERTURA: 04-11-2014 RADICACIÓN: 2014-91553 CON: ESCRITURA DE: 20-10-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0256DLOM COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

TORRE 2 APARTAMENTO 706 CON AREA DE 63.98 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.808% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4484 DE FECHA 10-10-2014 EN NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA, EFECTUO CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINSTRACION INMOBILIARIA DE BEATRIZ OBREGON DE HERRERA, LUIS FERNANDO, CATALINA MARIA,ROBERTO, JUAN MANUEL HERRERA OBREGON, POR ESCRITURA 2926, DEL 24- 08- DEL 2011, NOTARIA 20 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 07-09- DEL 2011, AL FOLIO 1825215HERRERA OBREGON LUIS FERNANDO, OBREGON DE HERRERA BEATRIZ, HERRERA OBREGON CATALINA MARIA, HERRERA OBREGON JUAN MANUEL, HERRERA OBREGON ROBERTO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE HERRERA VELEZ ROBERTO POR SENTENCIA SIN DEL 25-10-1985 JUZGADO 24 C.CTO. DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 520673.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 77B 119A 68 ET 2 TO 2 AP 706 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 77B #119A-73 TORRE 2 APARTAMENTO 706 "CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO CASTELLON "P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1912687

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-115991

Doc: ESCRITURA 4280 del 06-12-2012 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA"

NIT 8050129210



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503142001110504579

Nro Matrícula: 50C-1922151

Pagina 2 TURNO: 2025-211678

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 10:37:53 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

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-2014 Radicación: 2014-91553

Doc: ESCRITURA 4484 del 10-10-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
SEGUNDO NIVEL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO CASTELLON

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75905

Doc: ESCRITURA 665 del 18-06-2015 NOTARIA UNICA de MADRID

VALOR ACTO: \$2,256,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL  
DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION DE ESTE Y OTRO

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A EN CALIDAD DE VOERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO DE LA ALCANCIA NIT  
805012.921-0

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75905

Doc: ESCRITURA 665 del 18-06-2015 NOTARIA UNICA de MADRID

VALOR ACTO: \$194,100,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO  
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ESTE Y OTRO

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

DE: ACION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA NIT  
805.012.921-0

A: SERRANO PERDOMO PAOLA ANDREA

CC# 52414056 X

A: TORRES CASTILLO PABLO ENRIQUE

CC# 79500772 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75905

Doc: ESCRITURA 665 del 18-06-2015 NOTARIA UNICA de MADRID

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SERRANO PERDOMO PAOLA ANDREA

CC# 52414056 X

DE: TORRES CASTILLO PABLO ENRIQUE

CC# 79500772 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503142001110504579**

**Nro Matrícula: 50C-1922151**

Pagina 3 TURNO: 2025-211678

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 10:37:53 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

**A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.**

**NIT# 8999992844**

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

**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. 2018-126330 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2025-211678**

**FECHA: 14-03-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**JAVIER SALAZAR CARDENAS**

**REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503148942110523090

Nro Matrícula: 50C-1922069

Pagina 1 TURNO: 2025-212418

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 12:25:48 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-11-2014 RADICACIÓN: 2014-91553 CON: ESCRITURA DE: 20-10-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0256DJAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

GARAJE 86 CON AREA DE 10.26 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.130% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4484 DE FECHA 10-10-2014 EN NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA, EFECTUO CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINSTRACION INMOBILIARIA DE BEATRIZ OBREGON DE HERRERA, LUIS FERNANDO, CATALINA MARIA,ROBERTO, JUAN MANUEL HERRERA OBREGON, POR ESCRITURA 2926, DEL 24- 08- DEL 2011, NOTARIA 20 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 07-09- DEL 2011, AL FOLIO 1825215HERRERA OBREGON LUIS FERNANDO, OBREGON DE HERRERA BEATRIZ, HERRERA OBREGON CATALINA MARIA, HERRERA OBREGON JUAN MANUEL, HERRERA OBREGON ROBERTO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE HERRERA VELEZ ROBERTO POR SENTENCIA SIN DEL 25-10-1985 JUZGADO 24 C.CTO. DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 520673.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 77B 119A 68 ET 2 GJ 86 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 77B #119A-73 GARAJE 86 "CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO CASTELLON "P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1912687

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-115991

Doc: ESCRITURA 4280 del 06-12-2012 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA"

NIT 8050129210

**A: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503148942110523090**

**Nro Matrícula: 50C-1922069**

Pagina 2 TURNO: 2025-212418

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 12:25:48 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-10-2014 Radicación: 2014-91553

Doc: ESCRITURA 4484 del 10-10-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
SEGUNDO NIVEL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO CASTELLON

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

**A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75905

Doc: ESCRITURA 665 del 18-06-2015 NOTARIA UNICA de MADRID VALOR ACTO: \$2,256,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL  
DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION DE ESTE Y OTRO

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A EN CALIDAD DE VOERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO DE LA ALCANCIA NIT  
805012.921-0**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75905

Doc: ESCRITURA 665 del 18-06-2015 NOTARIA UNICA de MADRID VALOR ACTO: \$194,100,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO  
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ESTE Y OTRO

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

**DE: ACION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LA ALCANCIA NIT  
805.012.921-0**

**A: SERRANO PERDOMO PAOLA ANDREA**

**CC# 52414056 X**

**A: TORRES CASTILLO PABLO ENRIQUE**

**CC# 79500772 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75905

Doc: ESCRITURA 665 del 18-06-2015 NOTARIA UNICA de MADRID VALOR ACTO: \$

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

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

**DE: SERRANO PERDOMO PAOLA ANDREA**

**CC# 52414056 X**

**DE: TORRES CASTILLO PABLO ENRIQUE**

**CC# 79500772 X**

**A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.**

**NIT# 8999992844**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503148942110523090

Nro Matrícula: 50C-1922069

Pagina 3 TURNO: 2025-212418

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 12:25:48 PM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**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. 2018-126330 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2025-212418

FECHA: 14-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAVIER SALAZAR CARDENAS  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

## Comprobante en línea

Pago Botón Bancolombia

1 abril 2025 16:45



**Pago exitoso**

Referencia del producto  
**13858 1743543876 91929**

Número de comprobante  
**TR2504011645318QP0qA**

Fecha y hora  
**1 abril 2025 16:45**

Comercio  
**Wompi SAS**

Costo de la transacción  
**\$ 0 COP**

Producto origen  
**Ahorros - Bancolombia**  
**\*\*\*\* 6176**


Total Pagado  
**\$ 300,000 COP**



ARCHIVO: LRCAJA-79500772  
avalsign.com


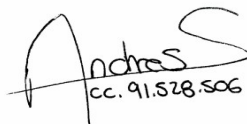
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-79500772
	Hash documento:	de24391969
	Fecha creación:	2025-04-07 15:18:57

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ</b> Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 658506	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 152.203.43.90   2025-04-07 09:24:00	



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>

