



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1065621817

| RESUMEN EJECUTIVO | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|-----------|------------------|---|
| CLIENTE | ELKIN CANEDO DURAN | | FECHA VISITA | 18/04/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1065621817 | | FECHA INFORME | 21/04/2025 |
| DIRECCIÓN | CL 4B 39B 90 IN 5 AP 611 CONJUNTO RES.PARQUES DE PRIMAVERA I.ET.I-II | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 3 | EDAD (AÑOS) | 27 años |
| BARRIO | Primavera Occidental | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | | OCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Leasing | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | |
| VALUADOR | ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 14254793 | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | HERRERA VERGARA LAURA - HURTADO GARZON GERSSON SNEIDER | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 764 EscrituraDe Propiedad | NOTARIA | 72 | FECHA | 24/02/2015 |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 004205701000506011 | | | | |
| CHIP | AAA0164FPZE | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4215 del 24-08-1998 NOTARIA 20 de SANTA FE DE BOGOTA | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA ETAPA I Y II PH | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 130000 | VRxM2 | 2668.86 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.116% | | | | |

| | |
|-------------|-------------|
| M. INMOB. | N° |
| 50C-1491050 | IN 5 AP 611 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 4B 39B 90 dirección catastral.

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica cerca a la Carrera 50 y Calle 6, vías principales de acceso al sector.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, tres habitaciones y baño social.

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

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 214,833,312

VALOR ASEGURABLE \$ COP 214,833,312

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-18 11:22:00


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

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

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 POT 555 de 2021. |
|----------------------------|---------------------|--|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Apartamento | |
| Total unidades de vivienda | 886 | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-------|----------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 52.95 | AVALUO | PESOS | \$ 150.339.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 48.71 | CATASTRAL 2025 | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 49 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 48.71 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4B 39B 90 IN 5 AP 611 CONJUNTO RES.PARQUES DE PRIMAVERA I.ET.I-II | Primavera Occidental | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4215, fecha: 24/08/1998, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

| | | | | | |
|-------------------|-------------|--|--------------------|--------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. | |
| Demanda / interés | Media | | Andenes | SI | Bueno |
| | | | Sardineles | SI | Bueno |
| | | | Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| | | | Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | Sector | Predio |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--------|--------|
| Comercial | Bueno | 300-400 | Acueducto | SI | SI |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | Alcantarillado | SI | SI |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Energía Eléctrica | SI | SI |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | Gas Natural | SI | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | | | |

| | | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|--|
| 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 | graniplast |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| N° de Pisos | 9 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Útil | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 73 | Año de Construcción | 1998 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Bloque | 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 | | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|------------------|-----------------|-------|---|----------------|---------------|------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 611 | 48.71 | M2 | \$4,410,456.00 | 100.00% | \$214,833,311.76 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$214,833,312 |
| Valor en letras | | | Doscientos catorce millones ochocientos treinta y tres mil trescientos doce Pesos Colombianos | | | |
| TOTAL COMERCIAL | | | | | \$214,833,312 | |
| OFERTA Y DEMANDA | | | | | | |

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

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. **Parqueadero Privado Cubierto:** 106 **Parqueadero Privado Descubierta:** 105 **Parqueadero Comunal Cubierta:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierta:** 44 **Parqueadero Visitante Cubierta:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierta:** 24 **Número Pisos:** 11 **Total Parqueaderos:** 279

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 4215, Fecha escritura: 24/08/1998, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 130000, Total unidades: 886, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-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 | 1 | \$240,000,000 | 0.95 | \$228,000,000 | | \$ | | \$ | \$4,680,763.70 | 3054175592 |
| 2 | MISMO CONJUNTO | 1 | \$200,000,000 | 0.99 | \$198,000,000 | | \$ | | \$ | \$4,064,873.74 | +1 571-390-9716 |
| 3 | MISMO CONJUNTO | 5 | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000 | | \$ | | \$ | \$4,485,731.88 | 3103727777 |
| Del inmueble | | 611 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 26 | 52.95 | 48.71 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,680,763.70 |
| 2 | 26 | 52.95 | 48.71 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,064,873.74 |
| 3 | 26 | 52.95 | 48.71 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,485,731.88 |
| | 27 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,410,456.44 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$314,769.61 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.14% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,725,226.05 | TOTAL | \$230,165,760.68 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,095,686.83 | TOTAL | \$199,500,905.70 |
| VALOR TOTAL | \$214,833,311.76 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-primavera-occidental-3-habitaciones-1-banos/10159-M5559010> 2-<https://www.puntoopinion.com/inmueble/de90-912f-19371aa-974a2caaf67-775f> 3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-primavera-occidental-bogota-3308168>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 4B 39B 90 IN 5 AP 611 CONJUNTO RES.PARQUES DE PRIMAVERA I.ET.I-II | Primavera Occidental | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

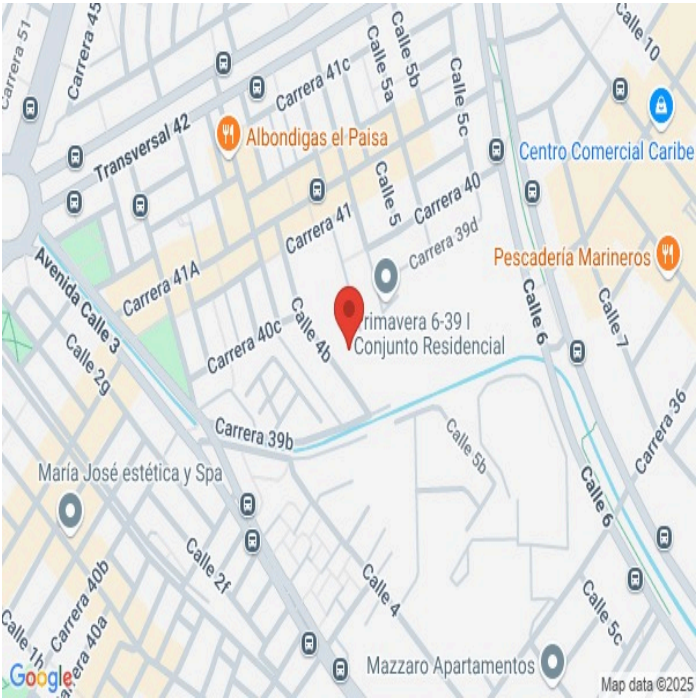
Latitud: 4.613215699052163

Longitud: -74.10829688102035

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36´ 47.5776´´

Longitud:74° 6´ 29.8686´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AÑO GRAVABLE

2025



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia

25012017992

401

Factura Número:

2025001041820287024

CODIGO QR:



| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------|
| 1. CHIP | AAA0164FPZE | 2. DIRECCIÓN | CL 4B 39B 90 IN 5 AP 611 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA | 050C01491050 | |
| 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 | 1022368883 | LAURA HERRERA VERGARA | 50.00 % | PROPIETARIO | CL 4B 39B 90 IN 5 AP 611 | BOGOTÁ, D.C. |
| CC | 80810438 | GERISSON SNEIDER HURTADO GARZON | 50.00 % | PROPIETARIO | KR 43 4B 83 AP 101 | BOGOTÁ, D.C. |
| | | | | | | |

11. OTROS

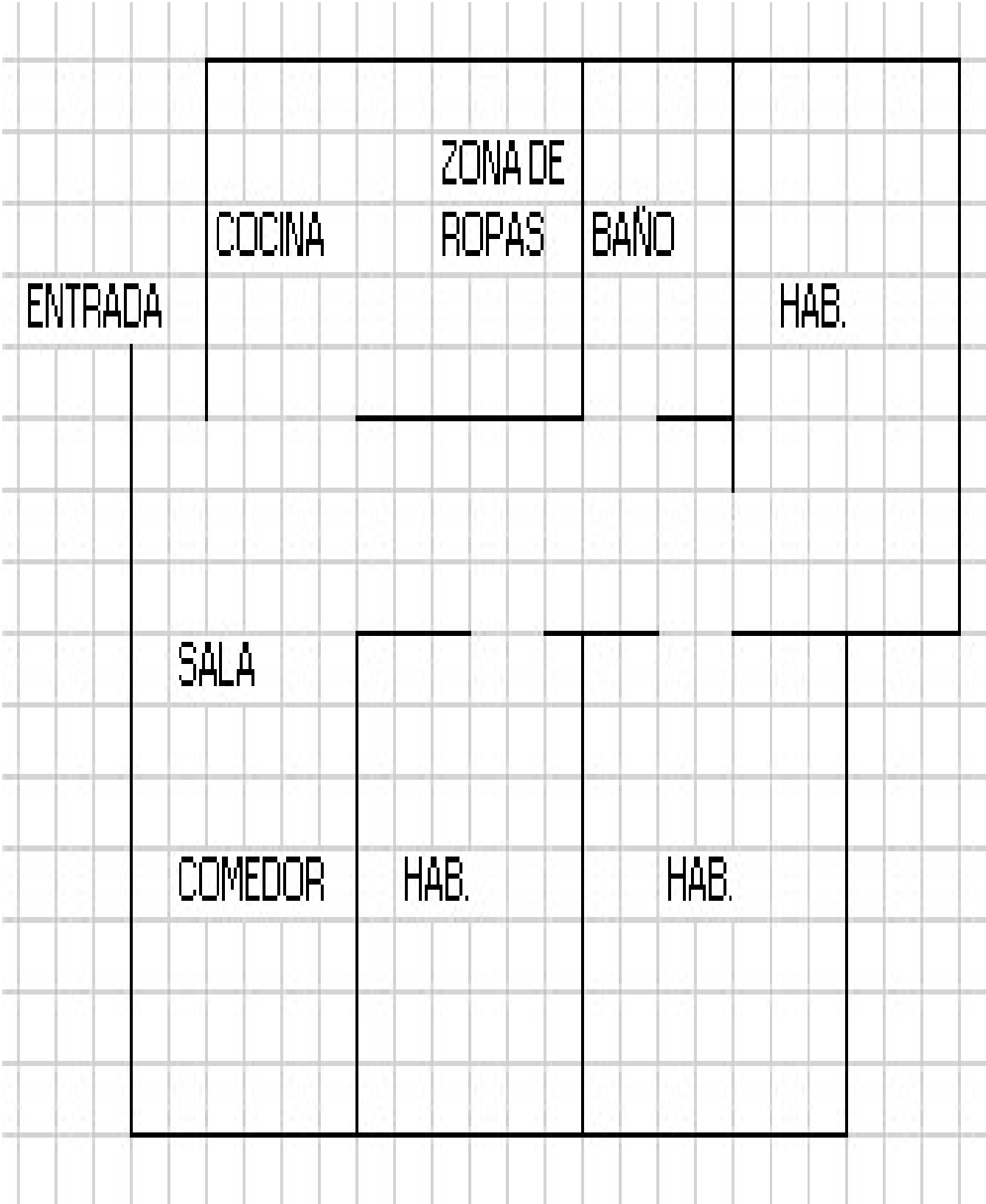
| C. LIQUIDACIÓN FACTURA | | | | | |
|------------------------|-------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL | 150.339.000 | 13. DESTINO HACENDARIO | 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA | 3 |
| | | | | 15. % EXENCIÓN | 0,00 |
| | | | | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL | 0,00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO | 451.000 | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 0 | 19. IMPUESTO AJUSTADO | 451.000 |

| D. PAGO CON DESCUENTO | | HASTA | 25/04/2025 | HASTA | 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 451.000 | | 451.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 45.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 0 | | 0 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 406.000 | | 451.000 |

| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | | | |
|-------------------------------|----|--|---------|--|---------|
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | | 45.000 | | 45.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | | 451.000 | | 496.000 |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



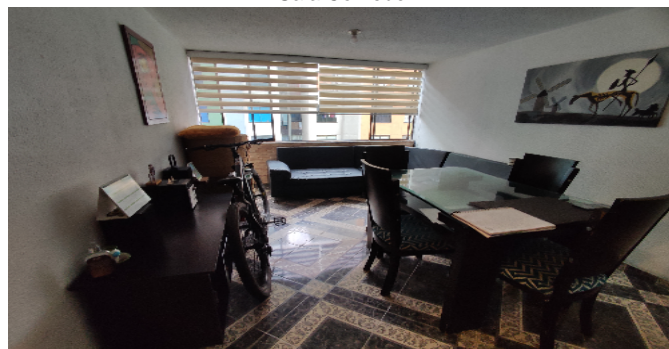
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



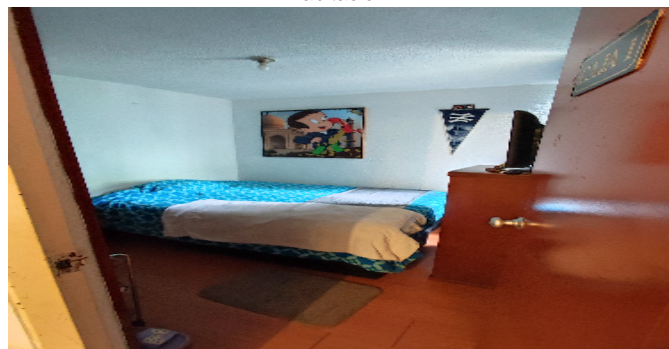
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS: General

Habitación 2



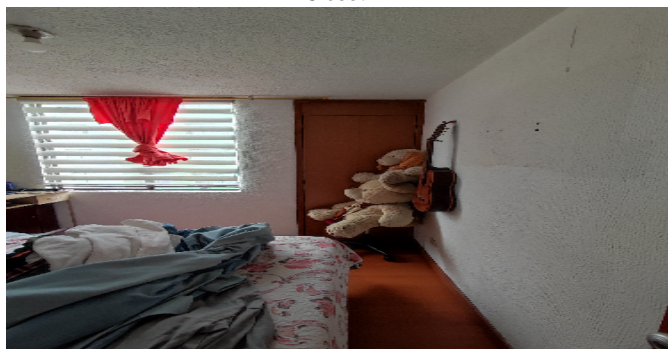
Closet 1



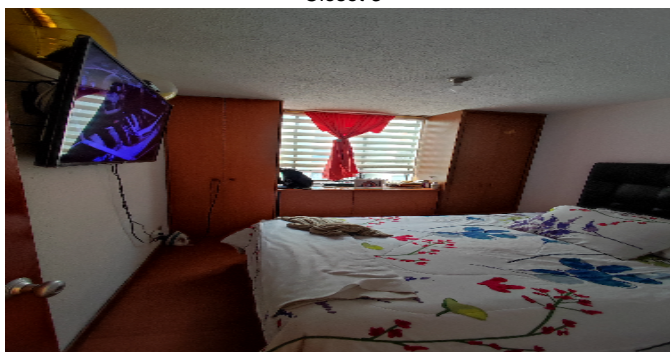
Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

AAA0164FPZE

Ver Datos

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (39)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP
Fecha de actualización: 31/12/2018
Licencia: CC BY 4.0
URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Más información

PRIMAVERA OCCIDENTAL

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

Piscina Tipo 50: 0

Piscina Tipo 40: 0

Cuota Administración: SI

Valor Administración Mínimo: 85,000

Valor Administración Máximo: 103,700

Valor Administración Moda: 87,000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 886

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 886

Área Privada Construida: 43,458.90

Área Común Construida: 0

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Áreas o Documentos

AAA0164FPZE

Ver Datos

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (39)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP
Fecha de actualización: 31/12/2018
Licencia: CC BY 4.0
URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Más información

PRIMAVERA OCCIDENTAL

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

Tipo Proyecto: OTRO

Tipo PH: PH

Nombre Copropiedad: CONJUNTO RESIDEN. PARQUE DE PRIMAVERA

Conjunto Cerrado: NO

Vetustez: 1997

Parqueadero Privado Cubierto: 106

Parqueadero Privado Descubierta: 105

Parqueadero Comunal Cubierto: 0

Parqueadero Comunal Descubierta: 44

Parqueadero Visitante Cubierta: 0

Parqueadero Visitante Descubierta: 24

Número Pisos: 11

Total Parqueaderos: 279

Deposito Privado: 0

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1065621817



PIN de Validación: bb750adf



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

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 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb750adf



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria 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, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4



PIN de Validación: bb750adf



https://www.raa.org.co



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1065621817 M.I.: 506-1491050

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 30 Abr 2019 |

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



PIN de Validación: bb750adf

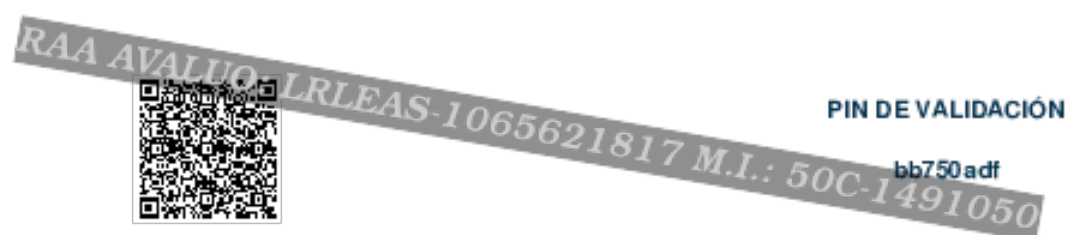


<https://www.raa.org.co>



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

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



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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504082618112020903

Nro Matrícula: 50C-1491050

Pagina 1 TURNO: 2025-280508

Impreso el 8 de Abril de 2025 a las 11:03:15 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-10-1998 RADICACIÓN: 1998-88350 CON: ESCRITURA DE: 01-10-1998

CODIGO CATASTRAL: AAA0164FPZECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 4215 de fecha 24-08-98 en NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA interior 5 piso 6 apartamento 611 con area de 48.71m2 con coeficiente de 0.116% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE CONSTRUCTORA INVERLEG C.F.S.A. EFECTUO LOTEAS POR ESCRITURA 4097 DE 14-08-98 NOTARIA 20 DE BOGOTA REGISTRADA EL 01-10-98 AL FOLIO 1489539 ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 5073 NOTARIA 20 DE BOGOTA REGISTRADA EL 01-10-98 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO A TITULO DE APOORTE, CONTRATO EN CUENTA DE PARTICIPACION QUE LE HIZO LA SOCIEDAD INVERSIONES L.P.R. S.A, POR ESCRITURA 1424 DE 17-03-98 NOTARIA 20 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-06-98 AL FOLIO DE MATRICULA 327851 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD CAMILO Y MARGOTH AKL Y CIA S. EN C. POR ESCRITURA 5855 DE 05-09-92 NOTARIA 6 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO CITADO ESTA ESCRITURA FUE RATIFICADA POR LA 841 DE 09-02-93 NOTARIA 6 DE BOGOTA ESTA ESCRITURA Y LA 5855 FUERON ACLARADAS EN CUANTO AL LINDERO OCCIDENTAL POR LA ESCRITURA 12910 DE 27-12-95 NOTARIA 29 DE BOGOTA. LA SOCIEDAD CAMILO Y MARGOTH AKL Y CIA S.EN C. ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES MARGOTH MOANACK Y CIA S. EN C. POR ESCRITURA 1673 DE 28-06-91 NOTARIA 13 BOGOTA ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 666% DE ESTE Y OTRO A GUSTAVO ASSAF BITAR POR ESCRITURA 1499 DE 14-06-91 NOTARIA 13 DE BOGOTA OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA UNA SEXTA PARTE ESTE Y OTRO A ANTONIO MOANACK POR ESCRITURA 1498 DE 14-06-91 NOTARIA 13 DE BOGOTA, OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA UNA TERCERA PARTE A LA SOCIEDAD ZACCOUR Y CIA LTDA. COZACO POR ESCRITURA 453 DE 28-02-79 NOTARIA 13 DE BOGOTA ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A DORA MARIA SACCOUR DE CORREDOR POR ESCRITURA 6991 DE 07-12-78 NOTARIA 2 DE CALI ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE DERECHOS DE CUOTA QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ADMOND ZACCOUR DACCACH SEGUN SENTENCIA DE 15-11-77 JUZGADO 10 C.DEL CIRCUITO DE CALI OTRA PARTE ADQUIRIO INVERSIONES MARGOTH MOANACK Y CIA. S. EN C. POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA ESTE Y OTRO 43.33% A LA SOCIEDAD AKL E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 2275 DE 23-09-77 NOTARIA 13 DE BOGOTA ESTA SOCIEDAD ADUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 49.999% A CAMILO AKL Y CIA LTDA. CAMILO AKL Y MARGOTH MOANACK DE AKL POR ESCRITURA 480 DE 07-03-59 NOTARIA 10 DE BOGOTA GUSTAVO BILAR ASAF ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CUOTA ESTE Y OTRO UNA QUINCEAVA PARTE QUE LE HIZO A CAMILO AKL Y CIA LTDA. POR ESCRITURA 6059 DE ENERO DE 1.957 NOTARIA 4 DE BOGOTA CAMILO AKL Y MARGOTH MOANACK DE AKL ADQUIRIERON POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA UNA SEXTA PARTE DE ESTE Y OTRO A ANTONIO MOANANCK POR ESCRITURA 1254 DE 17-03-55 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON CAMILO AKL Y CIA LTDA. ZAZZOUR EDMON POR COMPRA A ANGEL MARIA PIEDRAHITA SEGUN ESC. 3201 DE 08-07-54 NOTARIA 4 DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 4B 39B 90 IN 5 AP 611 (DIRECCION CATASTRAL)

2) DIAGONAL 5 40-21 INTERIOR 5 PISO 6 APARTAMENTO 611

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2504082618112020903****Nro Matrícula: 50C-1491050**

Pagina 2 TURNO: 2025-280508

Impreso el 8 de Abril de 2025 a las 11:03:15 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

1) CALLE 3 38-90 "CONJUNTO RES.PARQUES DE PRIMAVERA I.ET.I-II INTERIOR 5 PISO 6 APARTAMENTO 611

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1489539

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-10-1998 Radicación: 1998-88350

Doc: ESCRITURA 4215 del 24-08-1998 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: CONSTRUCTORA INVERLEG CF S.A**

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-11-1998 Radicación: 1998-95389

Doc: ESCRITURA 5230 del 07-10-1998 NOTARIA 20 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO P.H. ESC 4215 EN CUANTO A QUE SE ADICIONA UNA CLAUSULA QUE FACULTA AL
CONSTRUCTOR A REFORMAR, ADICIONAR, ACLARAR EN CUALQUIER SENTIDO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONSTRUCTORA INVERLEG C.F. S.A.**

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-12-1999 Radicación: 1999-96291

Doc: ESCRITURA 3161 del 12-11-1999 NOTARIA 34 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$31,922,100

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: CONSTRUCTORA PARQUES DE PRIMAVERA S.A.****NIT# 8300415728****A: SALAS SANCHEZ OLGA****CC# 51829620 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-12-1999 Radicación: 1999-96291

Doc: ESCRITURA 3161 del 12-11-1999 NOTARIA 34 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$26,736,720

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: SALAS SANCHEZ OLGA****CC# 51829620 X****A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.****NIT# 8999992844****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-12-1999 Radicación: 1999-96291

Doc: ESCRITURA 3161 del 12-11-1999 NOTARIA 34 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504082618112020903

Nro Matrícula: 50C-1491050

Pagina 3 TURNO: 2025-280508

Impreso el 8 de Abril de 2025 a las 11:03:15 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

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SALAS SANCHEZ OLGA

CC# 51829620 X

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

NIT# 1000003

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-12-2010 Radicación: 2010-123054

Doc: ESCRITURA 1669 del 04-10-2010 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$26,736,720

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A

A: SALAS SANCHEZ OLGA

CC# 51829620

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-03-2012 Radicación: 2012-21684

Doc: ESCRITURA 6841 del 12-12-2011 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA FIDUCIARIA CANCELA LAS MATRICULAS DEL INT 6 PARA CONSTRUIR EL NUEVO INTERIOR 6 POR MODIFICACION DEL DISEÑO // MODIFICACION PARCIAL ART 9 12 18 // REAJUSTA COEFICIENTES DE COPROPIEDAD // CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE ENERGIA

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA I ETAPA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-09-2012 Radicación: 2012-88433

Doc: ESCRITURA 4665 del 06-09-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE PARQUES DE PRIMAVERA I ETAPA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-01-2015 Radicación: 2015-6329

Doc: ESCRITURA 105 del 22-01-2015 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: SALAS SANCHEZ OLGA

CC# 51829620 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504082618112020903

Nro Matrícula: 50C-1491050

Pagina 4 TURNO: 2025-280508

Impreso el 8 de Abril de 2025 a las 11:03:15 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 010 Fecha: 04-03-2015 Radicación: 2015-18498

Doc: ESCRITURA 764 del 24-02-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$122,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SALAS SANCHEZ OLGA

CC# 51829620

A: HERRERA VERGARA LAURA

CC# 1022366883 X

A: HURTADO GARZON GERSSON SNEIDER

CC# 80810438 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-03-2015 Radicación: 2015-18498

Doc: ESCRITURA 764 del 24-02-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: HERRERA VERGARA LAURA

CC# 1022366883 X

A: HURTADO GARZON GERSSON SNEIDER

CC# 80810438 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-03-2015 Radicación: 2015-18498

Doc: ESCRITURA 764 del 24-02-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: HERRERA VERGARA LAURA

CC# 1022366883 X

DE: HURTADO GARZON GERSSON SNEIDER

CC# 80810438 X

A: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-02-2020 Radicación: 2020-15900

Doc: ESCRITURA 4590 del 13-12-2019 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AJUSTANDOSE A LA LEY 675 DE 2001 SE INCLUYE EL MANUAL DE CONVIVENCIA

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA I ETAPAS I Y II

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-02-2025 Radicación: 2025-11661

Doc: CERTIFICADO 165 del 05-02-2025 NOTARIA 79 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504082618112020903

Nro Matrícula: 50C-1491050

Pagina 5 TURNO: 2025-280508

Impreso el 8 de Abril de 2025 a las 11:03:15 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

VIVIENDA FAMILIAR/ MEDIANTE E.P.#0081 DEL 3/02/2025 NOTARIA 79 DEL C. DE BTA. D.C.

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

A: HERRERA VERGARA LAURA

CC# 1022366883 X

A: HURTADO GARZON GERSSON SNEIDER

CC# 80810438 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-03-2025 Radicación: 2025-26143

Doc: CERTIFICADO 1593 del 19-03-2025 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$85,400,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA PUBLICA NO.1969 DE 19/03/2025

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

A: HERRERA VERGARA LAURA

CC# 1022366883

A: HURTADO GARZON GERSSON SNEIDER

CC# 80810438

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-6724

Fecha: 13-05-2009

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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504082618112020903

Nro Matrícula: 50C-1491050

Pagina 6 TURNO: 2025-280508

Impreso el 8 de Abril de 2025 a las 11:03:15 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-280508

FECHA: 08-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo Inmueble

Nombre del pagador: Elkin Canedo Duran

Identificación: **1065621817**

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCOLOMBIA

Transacción CUS: **1412199566**


Cód. del pedido: 1044

Id pago: 3043

Ticket: **3282501044**

Fecha de pago: 15/04/2025 11:48:11.0


Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS **zonapagos.com**





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1065621817 |
| | Hash documento: | f20edc01c5 |
| | Fecha creación: | 2025-04-21 06:33:42 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| <p>Perito actuante: </p> <p>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</p> <p>Documento: 14254793</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 982108</p> |  |
| <p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.24.30.65 2025-04-18 11:22:00</p> | |



Gestionado por avalsign.com

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

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

