



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-8356691

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN DAVID MONSALVE CALLE
NIT / C.C CLIENTE	8356691
DIRECCIÓN	CL 95 71 45 IN 6 AP 202 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA P.H.
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Potosi
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/05/2025
FECHA INFORME	09/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVAREZ FERRO ALVARO
NUM.	1968 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA	
CEDULA	005401723700602002
CATASTRAL	
CHIP	AAA0204KKOE
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1514 del 27-03-2006 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA P.H.
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
MENSUALIDAD	353000
VRxM2	4988.69
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.181

M. INMOB.	N°
50C-1651858	IN 6, AP 202
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	295
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	215

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 95 71 45 IN 6 AP 202
Al inmueble se llega así: calle 95, Av boyacá.
Distribución del inmueble: Sala, comedor, balcón, cocina, estudio, 3 habitaciones con closet, la principal con baño principal, baño social, zona de ropas.
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	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	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	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 479,345,081

VALOR ASEGURABLE \$ COP 479,345,081


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-08 15:21:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

80

Si tiene No. 1

Común uso exclusivo

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

81.23

AREA PRIVADA

M2

70.76

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

70.76

AVALUO

PESOS

335.375.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

70.76

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

70.76

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 95 71 45 IN 6 AP 202 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA P.H. | Potosi | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1514, fecha: 27/03/2006, Notaría: 24 y ciudad: Bogotá.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

mas de 500

Escolar

Bueno

mas de 500

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

mas de 500

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

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

18

N° de Sótanos

2

Vida Util

100 años

Vida Remanente

81

Estructura

Mixto

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Interior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

Losa de concreto

Fachada

graniplast

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2006

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 202	70.76	M2	\$6,774,238.00	100.00%	\$479,345,080.88
TOTALES					100%	\$479,345,081
Valor en letras			Cuatrocientos setenta y nueve millones trescientos cuarenta y cinco mil ochenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$479,345,081

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 apartamento cuenta con un garaje y un parqueadero de uso exclusivo ubicado en el sótano del edificio.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 1514, Fecha escritura: 27/03/2006, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 353.000, Total unidades: 80, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. Salón social.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento. Cocina integral, pisos en madera laminada y cerámica, muros pintados y pañetados, baños enchapados en cerámica, closet y puertas en madera, puerta principal metálica.

-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	CL 95 71 45	13	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	1	\$	1	\$	\$6,444,318.82	3124546470
2	CL 95 71 45	5	\$525,000,000	0.95	\$498,750,000	1	\$	1	\$	\$7,048,473.71	3124508618
3	CL 95 71 45	14	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	1	\$	1	\$	\$6,712,832.11	3114670002
4	CL 95 71	8	\$610,000,000	0.95	\$579,500,000	1	\$	1	\$	\$7,243,750.00	3168773333
Del inmueble		IN 2, AP 202		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	81	70.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,444,318.82
2	19	81	70.76	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$6,696,050.02
3	19	81	70.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,712,832.11
4	19	91	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,243,750.00
	19 años									
									PROMEDIO	\$6,774,237.74
									DESV. STANDAR	\$336,240.11
									COEF. VARIACION	4.96%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,110,477.84	TOTAL	\$503,137,412.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,437,997.63	TOTAL	\$455,552,712.39
VALOR TOTAL	\$479,345,080.88			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 95 71 45 IN 6 AP 202 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE
CENTRAL PONTEVEDRA P.H. | Potosi | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

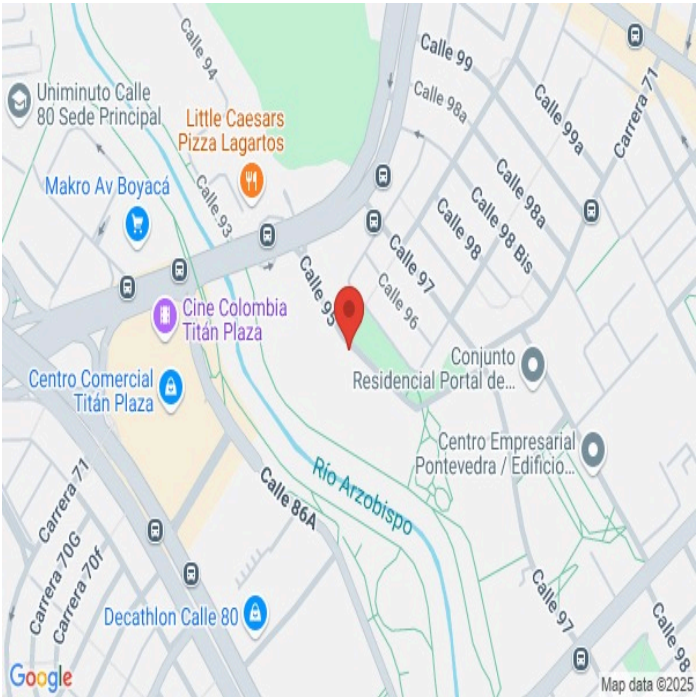
Latitud: 4.69546425700003

Longitud: -74.0828921789999

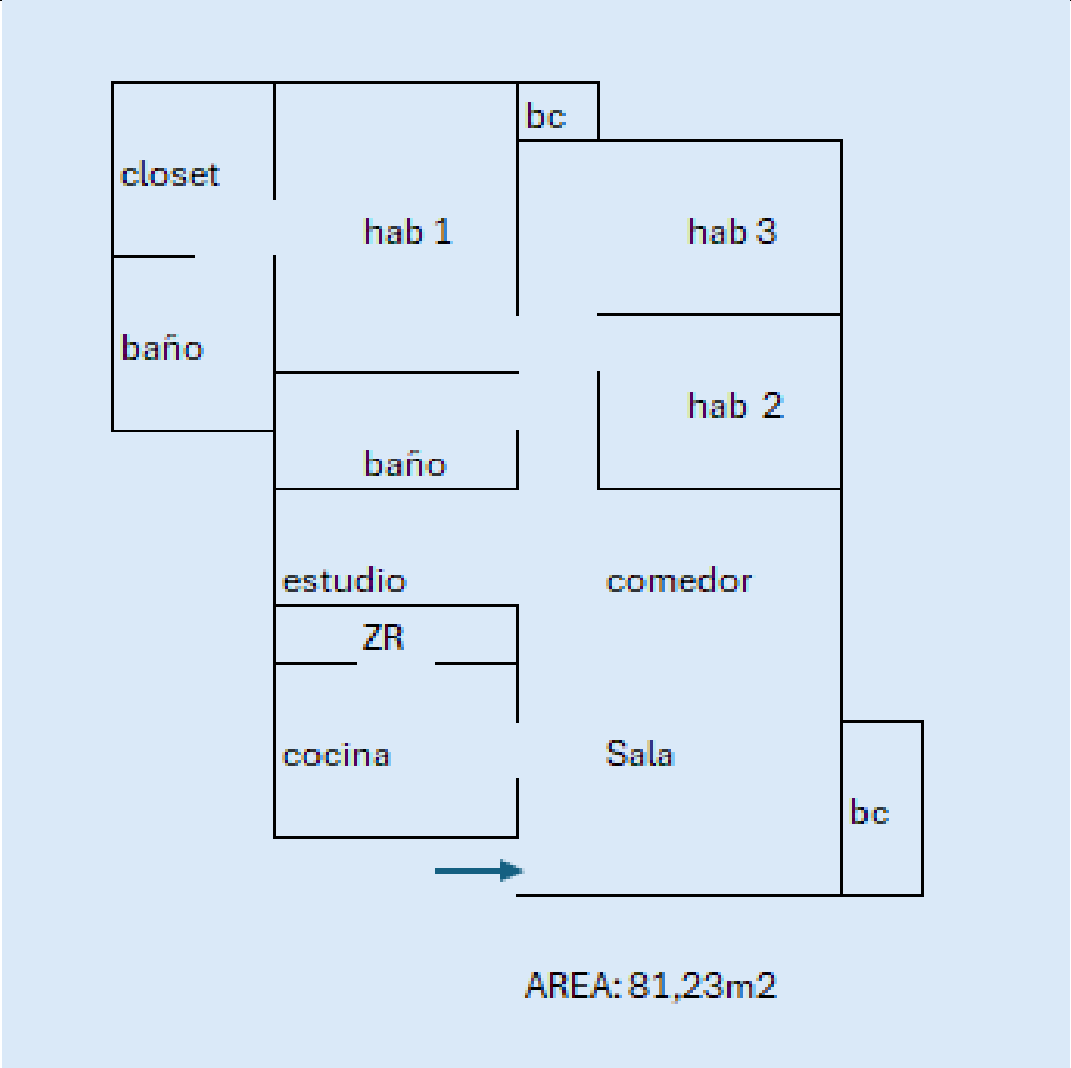
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41´ 43.6704´´

Longitud: 74° 4´ 58.4112´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



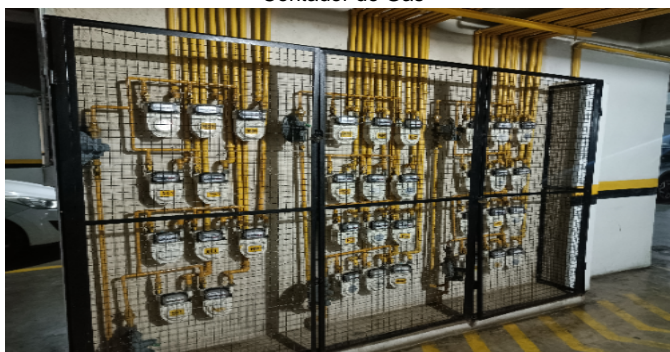
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



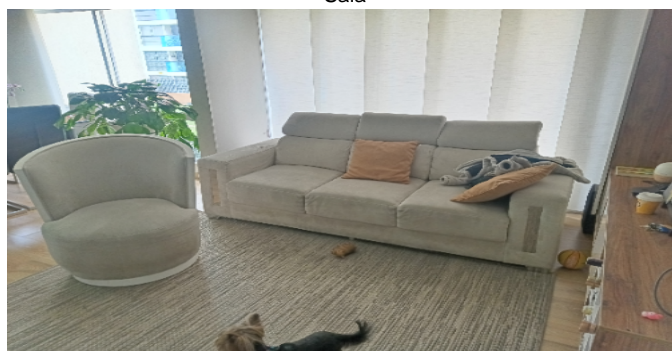
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS: General

Cocina



Cocina



Cocina



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1

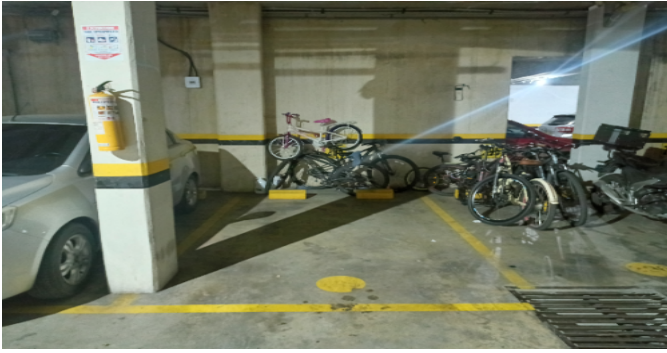


Deposito



FOTOS: General

Garaje



Ascensor-CJ



Juegos Infantiles-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

2

escritura de de compraventa se denominará LA VENDEDORA, de una parte, y de la otra, ELIZABETH PEREZ DE HERNANDEZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía número 37.808.041 expedida en Bucaramanga, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien obra en su propio nombre; DIANA PAOLA HERNANDEZ PEREZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.557.833 expedida en Bucaramanga , de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio e ISABEL CRISTINA HERNANDEZ PEREZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.340.805 expedida en Bucaramanga , de estado civil unión marital de hecho, y quienes en la presente escritura pública se denominarán LAS COMPRADORAS, se ha celebrado el contrato de Compraventa que se rige por las cláusulas que se expresan a continuación:

PRIMERA OBJETO: QUE LA VENDEDORA, transfiere a título de venta a favor de LAS COMPRADORAS, quienes se obligan a comprar el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad:

PRIMERA: OBJETO: Que por medio del presente instrumento LA VENDEDORA transfiere(n) a título de venta real y efectiva a favor de LAS COMPRADORAS, el pleno derecho de dominio propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente

3

República de Colombia

PROPIEDAD HORIZONTAL", UBICADO EN LA CALLE NOVENTA Y CINCO (95) NUMERO SETENTA Y UNO CUARENTA Y CINCO (71-45) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.----- APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202) INTERIOR SEIS (6) Está localizado en el nivel SEGUNDO PISO de la TORRE 6 del Conjunto Residencial denominado PARQUE CENTRAL "PONTEVEDRA" PROPIEDAD HORIZONTAL Tiene su acceso por la Calle 95 número 71-45. Su área arquitectónica construida es de ochenta y uno punto -veintitres metros cuadrados (81.23 M2) . Su área privada es de setenta punto setenta y seis metros cuadrados (70.76 M2) , y sus linderos y muros comunes de por medio, son: -----1.- Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y en distancias sucesivas de cero punto ochenta y cinco metros (0.85 mts), uno punto veinticinco metros (1.25 mts) , cero punto quince metros (0.15. mts), uno punto diez metros (1.10 mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts), cinco punto cero cero metros (5.00 mts); dos punto cincuenta metros (2.50 mts) , cero punto quince metros (0.15 mts) . cero punto veinte metros (0.20 -mts), cero- punto cincuenta y cinco metros (0.55 mts) . cero punto quince metros (0. 15 mts) cero punto cincuenta y cinco metros . (0.55 mts) , dos punto quince metros (2.15 mts), uno punto veinte metros (1.20 mts), dos punto treinta ,metros (2.30 mts),cero punto quince metros (0.15 mts) dos punto treinta ,metros (2.30 mts), cero punto quince

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

la gestión de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505078716113718199

Nro Matrícula: 50C-1651858

Página 1

TURNO: 2025-350271

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:37 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: 26-04-2006 RADICACIÓN: 2006-39526 CON: ESCRITURA DE: 20-04-2006

CODIGO CATASTRAL: AAA0204KKOE COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO



=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1514 de fecha 27-03-2006 en NOTARIA 24 de BOGOTÁ D.C. APARTAMENTO 202 INTERIOR 6, con area de 81.23 M2 CONSTRUIDA Y 70.76 M2 DE AREA PRIVADA. con coeficiente de 0.181% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

11 / 18

Areas o Documentos


República de Colombia


 1

 Aa019704165

NOTARÍA CUARENTA Y TRES (43) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

NÚMERO: MIL CINCUENTA Y SEIS

No.1056

FORMATO DE CALIFICACIÓN
 (Ley 1579/2012 Art. 8° Parágrafo, adoptado por Resolución 0465/2013)

MATRICULA INMOBILIARIA		50C-1651858	REGISTRO CATASTRAL	005401723700602002
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO		VEREDA
		BOGOTÁ D.C.		CUNDINAMARCA
URBANO	XXX	DIRECCIÓN	CL 95 71 45	
RURAL		NOMBRE	APTO 202 Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 295 Y EL DEPOSITO 215 QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO "PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA PRIMERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL	

DOCUMENTO

JUAN GUARIN
 Notario 43 de Bogotá

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-8356691



PIN de Validación: b01c0a75



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0lc0a75



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-8356691 M.I.: 50C-1651858

Categoría 7 Maquinaria, 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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fc0a75



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 30 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, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 ELIPIO 0453131

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(La) Señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0fc0a75



PIN de Validación: b0lc0a75



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



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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-8356691 M.I.: 50C-1651858



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505078716113718199

Nro Matrícula: 50C-1651858

Pagina 1 TURNO: 2025-350271

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:37 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: 26-04-2006 RADICACIÓN: 2006-39526 CON: ESCRITURA DE: 20-04-2006

CODIGO CATASTRAL: AAA0204KKOE COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 1514 de fecha 27-03-2006 en NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 202 INTERIOR 6, con area de 81.23 M2
CONSTRUIDA Y 70.76 M2 DE AREA PRIVADA. con coeficiente de 0.181% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

AR CONSTRUCCIONES S.A. EFECTUO DESENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 917 DEL 23-02-2006 OTORGADA EN LA NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1648109.....QUE EL LOTE DE TERRENO OBJETO DEL PRESENTE DESENGLOBE, HABIA SIDO ENGLOBADO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 3827 DEL 03-09-2004 NOTARIA 24 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO MATRIZ 50C-1608592. QUE AR. CONSTRUCCIONES S.A. ENGLOBO DOCE LOTES DE TERRENO QUE HOY FORMAN UNO SOLO, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A JOSE BERNARDO GOMEZ VASQUEZ Y F.D.S. GONZALEZ Y CIA S.C.S. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2178 DEL 02-06-2004 NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1141267. ESTOS ADQUIRIERON ASI: F.D.S. GONZALEZ Y CIA S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A FERNANDO GONZALEZ GARCIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1047 DEL 14-03-89 NOTARIA 25 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON BERNANRDO GOMEZ VASQUEZ POR COMPRA HECHA A ESPERANZA ORTEGA JAIMES Y ACADEMIA ROYAL RACQUET TOURRIST LTDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1805 DEL 06-08-1986 NOTARIA 38 DE BOGOTA, REGISTRADAS AL FOLIO ANTES CITADO. ESTOS EFECTUARON DESENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1315 DEL 08-05-1984 NOTARIA 22 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 831381...ORTEGA JAIMES ESPERANZA, ACADEMIA ROYAL RACQUET TOURIST LTDA, ADQUIRIERON ASI: ACADEMIA ROYAL TOURIST LTDA, POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A RANGEL DE HERRERA MARIA TERESA, HERRERA DIAZ FRANCISCO, GERMAN, GONZALEZ GARCIA FERNANDO, GOMEZ VELASQUEZ BERNARDO, SEGUN ESC. # 3801 DE 18-12-82 DE LA NOTARIA 1A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 671075 Y ORTEGA JAMES ESPERANZA POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GONZALEZ GARCIA FERNANDO, GOMEZ VASQUEZ BERNARDO, SEGUN ESC. # 3619 DEL 02-12-82 DE LA NOTARIA 10A, DE BOGOTA, REGISTRADA AL 03-1-82 AL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO. ESTOS ENGLOBARON MEDIANTE ESC. # 5066 DE 20-08-82 DE LA NOTARIA 9A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 24-08-82 LOS PREDIOS QUE ADQUIRIERON POR COMPRA A BERENICE GONZALEZ DE IZQUIERDO, MARLENE IZQUIERDO DE MORALES, NOHORA IZQUIERDO GONZALEZ DE FLOREZ, MYRIAM IZQUIERDO DE PULIDO, RUTH IZQUIERDO DE AMAYA SEGUN ESC. # 5066 DE 20-08- 1.982 DE LA NOTARIA 9A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 24- DEL MISMO MES Y A/O Y BAJO LAS MATRICULAR 050-288600 Y 050-671075.- ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JOSE IGNACIO IZQUIERDO SEGUN SENTENCIA DE 14-03-1.977 DEL JUZGADO 12 C.DEL CTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 18-07-77,- ESTE ADQUIRIO POR COMRPA A FERNANDO SAMPER MADRID SEGUN ESC. # 1840 DEL 17 DE ABRIL DE 1.963 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-05-53.... AR. CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A FERNANDO GAMBA OLARTE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2510 DEL 25-06-2004 NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADAS A LOS FOLIOS 1574420, 1574421, 1574422, 1574423, 1601336, 1601337, 1601338, 1601339, 1601340, 1601343, 1601344. ESTE EFECTUO LOTE O POR LA ESCRITURA 2741 DEL 13-03-2003 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS ANTES CITADOS, FERNANDO GAMBA OLARTE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUCY BEATRIZ HERNANDEZ GAITAN DE VALENCIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2068 DEL 30-07-1998 NOTARIA 33 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 298600. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA EN CUERPO CIERTO (LOTE 2 Y 3) A ALVARO JOSE AMAYA RUEDA Y JAIRO MIGUEL FLOREZ MANRIQUE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1371 DEL 25-03-1994 NOTARIA 25 DE BOGOTA, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO A DETERMINAR QUE LO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2505078716113718199****Nro Matrícula: 50C-1651858**

Pagina 2 TURNO: 2025-350271

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:37 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

QUE ALLI SE VENDE SAN DERECHOS DE CUOTA Y NO EL PLENO DOMINIO COMO ALLI SE DIJO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2758 DEL 08-06-94 NOTARIA 25 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO ANTES CITADO. JAIRO MIGUEL FLOREZ MANRIQUE ADQUIRIO POR VENTA DE CUERPO CIERTO SOLO TENIENDO DERECHOS DE CUOTA SOBRE LOS LOTES 2 Y 3 QUE LE HIZO RUTH IZQUIERDO DE AMAYA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 5420 DEL 02-09-82 NOTARIA 9 DE BOGOTA, ALVARO JOSE AMAYA RUEDA ADQUIRIO POR VENTA DE CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHO DE CUOTA SOBRE LOS LOTES 2 Y 3 QUE LE HIZO MARLENE IZQUIERDO DE MORALES, NOHORA IZQUIERDO DE FLOREZ Y MYRIAM IZQUIERDO DE PULIDO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 5419 DEL 02-09-82 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO ANTES CITADO. BERENICE GONZALEZ DE IZQUIERDO, MARLENE IZQUIERDO DE MORALES, MYRIAM IZQUIERDO DE PULIDO, RUTH IZQUIERDO GONZALEZ Y NORA IZQUIERDO GONZALEZ ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JOSE IGNACIO IZQUIERDO RAMIREZ SEGUN SENTENCIA DEL 14-03-77 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, EL CAUSANTE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A FERNANDO SAMPER POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1814 DEL 17-04-1953 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-05-53 AL FOLIO DE MATRICULA 298600.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 95 71 45 IN 6 AP 202 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 71 D #95A-45 APARTAMENTO 202 INTERIOR 6. CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1648109

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-2006 Radicación: 2006-11327

Doc: ESCRITURA 464 del 02-02-2006 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO POR \$1.000.000.000)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: GRUPO AR S.A.S.****NIT# 8600612846 X****A: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-04-2006 Radicación: 2006-39526

Doc: ESCRITURA 1514 del 27-03-2006 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: GRUPO AR S.A.S.****NIT# 8600612846 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-05-2007 Radicación: 2007-48907

Doc: ESCRITURA 2794 del 24-04-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$109,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2505078716113718199****Nro Matrícula: 50C-1651858**

Pagina 3 TURNO: 2025-350271

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:37 AM

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: GRUPO AR S.A.S.****NIT# 8600612846****A: COGOLLO ALTAMIRANDA MARIA DE LOS ANGELES****CC# 26171373 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-05-2007 Radicación: 2007-48907

Doc: ESCRITURA 2794 del 24-04-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,810,000

Se cancela anotación No: 1

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

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: GRUPO AR S.A.S.****NIT# 8600612846****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-11-2012 Radicación: 2012-108751

Doc: OFICIO 5660859381 del 22-11-2012 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-05-2015 Radicación: 2015-39467

Doc: OFICIO 5660719741 del 12-05-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-05-2015 Radicación: 2015-42248

Doc: ESCRITURA 1056 del 14-05-2015 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$230,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: COGOLLO ALTAMIRANDA MARIA DE LOS ANGELES****CC# 26171373****A: HERNANDEZ PEREZ ISABEL CRISTINA****CC# 63340805 X 27.5%****A: PEREZ DE HERNANDEZ ELIZABETH****CC# 37808041 X 45%**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505078716113718199

Nro Matrícula: 50C-1651858

Pagina 4 TURNO: 2025-350271

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:37 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: PEREZ HERNANDEZ DIANA PAOLA**CC# 37557833 X 27.5%****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-05-2015 Radicación: 2015-42248

Doc: ESCRITURA 1056 del 14-05-2015 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO 55%

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

DE: HERNANDEZ PEREZ ISABEL CRISTINA

CC# 63340805 X

DE: PEREZ HERNANDEZ DIANA PAOLA

CC# 37557833 X

A: PEREZ DE HERNANDEZ ELIZABETH**CC# 37808041 55%****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-07-2022 Radicación: 2022-65860

Doc: ESCRITURA 1090 del 23-05-2022 NOTARIA SESENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

CUANTO A: REDISTRIBUCION PARQUEADEROS COMUNES, INCREMENTARA EN 8 PARQ SENCILLOS Y 9 PARQ DOBLES, 10 DEPOSITOS.

ASIGNACION USOS EXCLUSIVOS.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA PRIMERA ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL- NIT:900136206-1

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-111929

Doc: ESCRITURA 1968 del 25-11-2022 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: PEREZ DE HERNANDEZ ELIZABETH

CC# 37808041

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-111929

Doc: ESCRITURA 1968 del 25-11-2022 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: HERNANDEZ PEREZ ISABEL CRISTINA****CC# 63340805 X****A: PEREZ HERNANDEZ DIANA PAOLA****CC# 37557833 X****ANOTACION: Nro 012** Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-111929

Doc: ESCRITURA 1968 del 25-11-2022 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505078716113718199

Nro Matrícula: 50C-1651858

Pagina 5 TURNO: 2025-350271

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:37 AM

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

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

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

DE: HERNANDEZ PEREZ ISABEL CRISTINA

CC# 63340805

DE: PEREZ DE HERNANDEZ ELIZABETH

CC# 37808041

DE: PEREZ HERNANDEZ DIANA PAOLA

CC# 37557833

A: ALVAREZ FERRO ALVARO

CC# 11431894 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-29448

Fecha: 19-09-2011

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350271

FECHA: 07-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

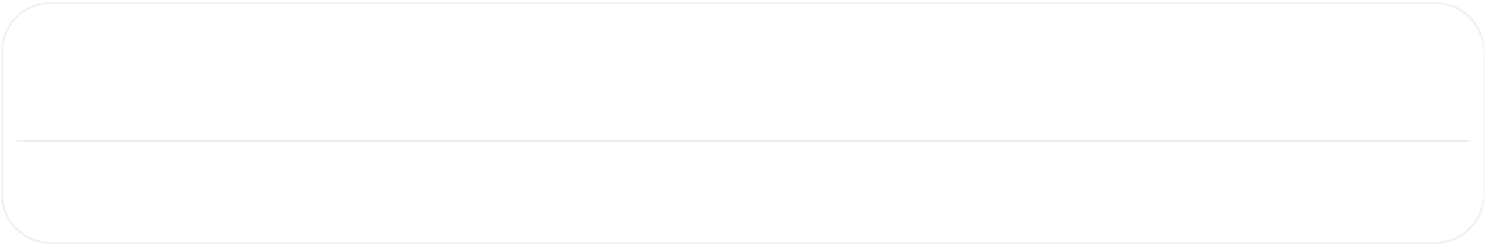
REGISTRADOR PRINCIPAL

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

Julián David Monsalve Calle

ESPAÑOL

▼



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avaluo
Nombre del pagador:	Julián David Monsalve Calle
Identificación:	8356691
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1464702575
Cód. del pedido:	1093
Id pago:	3166
Ticket:	3673101093

Fecha de pago:

07/05/2025 11:42:32.0

[Imprimir](#)


Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRHIPO-8356691
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-8356691
	Hash documento:	26c4648649
	Fecha creación:	2025-05-09 08:19:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 794296	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.115.69 2025-05-08 15:21:00	



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>

