



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1052381195

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DEYSI CAROLINA PINZON BONILLA			FECHA VISITA	09/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	1052381195			FECHA INFORME	13/05/2025
DIRECCIÓN	CL 63F 72 55 IN 5 AP 403 GJ 114 DP 148 PORTALES DE CONFENALCO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	31 años
BARRIO	EL ENCANTO			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ				
IDENTIFICACIÓN	91528506				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BELTRAN PARDO ANGELA CONSTANZA PARDO DE BELTRAN AGripina			
NUM. ESCRITURA	398 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	64	FECHA 27/02/2001
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	005605042100504003			
CHIP	AAA0061UWAW			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 3162 del 10-10-1994 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PORTALES DE CONFENALCO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	320000	VRxM2 5204.94
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.48 %			

M. INMOB.	N°
L50C-1379787	IN 5 AP 403
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1379643	114
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
50C-1379520	148

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Sobre la av. Boyacá con calle 80 sentidos sur hasta llegar a la calle 64, desviando sentido occidente y luego retomando al sentido sur a la una vía cerrada, la cual es la entrada la p.h. del predio.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, zona de ropas, cocina, hall de alcobas, baño social, dos alcobas auxiliares con closet, alcoba principal con closet y baño privado.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 292,784,541

VALOR ASEGURABLE \$ COP 292,784,541

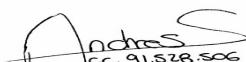
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


 GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ
 Perito Actuante
 C.C. 91528506
 RAA: AVAL-91528506
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-12 14:30:00


 Luis M. Rosales
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 NIT. 900.441.334-1
 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	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	182
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.97	AREA	M2	61.48
AREA PRIVADA	M2	61.48	AVALUO	PESOS	183.232.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	61.48
			AREA PRIVADA GR	M2	12.95
			AREA PRIVADA DP	M2	1.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 63F 72 55 IN 5 AP 403 | GJ 114 | DP 148 PORTALES DE CONFENALCO | EL ENCANTO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3162, fecha: 10/10/1994, Notaría: 30 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Andenes	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	69
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	1994

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.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	61.48	M2	\$4,225,513.00	88.73%	\$259,784,539.24
Area Privada	GARAJE 114	12.95	UND	\$1,930,502.00	8.54%	\$25,000,000.90
Area Privada	Deposito 148	1.38	UND	\$5,797,102.00	2.73%	\$8,000,000.76
TOTALES					100%	\$292,784,541

Valor en letras Doscientos noventa y dos millones setecientos ochenta y cuatro mil quinientos cuarenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$292,784,541
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Portales de Comfenalco	5	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$25,000,000	1	\$8,000,000	\$4,181,034.48	3164305837
2	Portales de Comfenalco	1	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$25,000,000	1	\$8,000,000	\$4,871,502.93	3103343382
3	normandia	5	\$369,999,999	0.95	\$351,499,999	1	\$25,000,000	1	\$8,000,000	\$4,246,666.65	3164305837
4	Portales de Comfenalco	5	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$25,000,000	1	\$8,000,000	\$4,090,000.00	320 4963220
Del inmueble		4		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	31	62.00	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,181,034.48
2	31	65	61.48	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,384,352.64
3	31	79	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,246,666.65
4	31	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,090,000.00
31 años										
								PROMEDIO	\$4,225,513.44	
								DESV. STANDAR	\$123,854.24	
								COEF. VARIACION	2.93%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,349,367.68	TOTAL	\$267,399,125.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,101,659.20	TOTAL	\$252,170,007.62
VALOR TOTAL	\$259,784,539.24			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191275192>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192370126>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191928729>

4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-encanto-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/16892-M5742394?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota-dc%2Fel-encanto%2Fusados&src_env=pro

DIRECCIÓN:

CL 63F 72 55 IN 5 AP 403 | GJ 114 | DP 148 PORTALES DE
CONFENALCO | EL ENCANTO | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

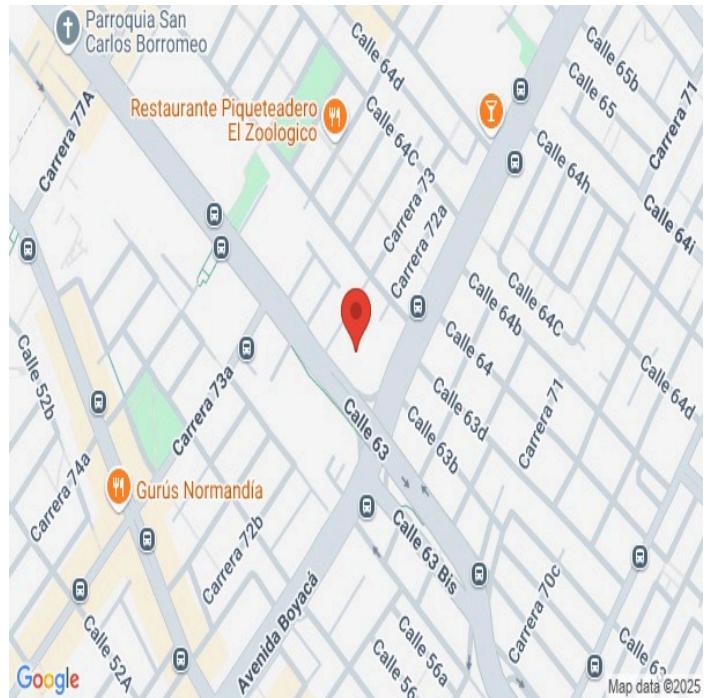
Latitud: 4.675755

Longitud:-74.104282

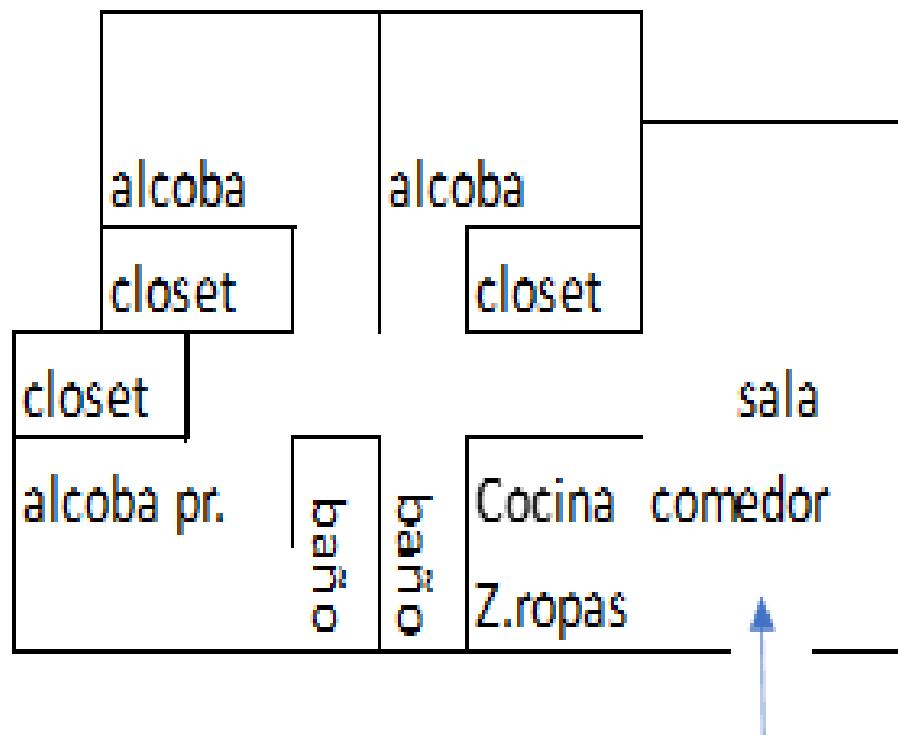
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 32.7174''

Longitude: 74° 6' 15.4146''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Closet hab. 3



FOTOS: General

Closet hab. 4



Closet hab. 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



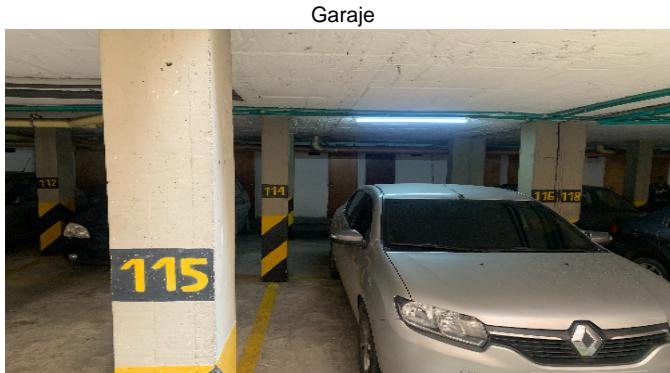
Deposito



Deposito



FOTOS: General



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

contrato son: INTERIOR CINCO (5) APARTAMENTO CUATROCIENTOS TRES (403). Tiene su acceso por la calle sesenta y una (61) número setenta y dos cincuenta y cinco (72-55) y calle cincuenta y nueve A (59A) número setenta y dos cincuenta (72-50). Su área construida es de sesenta y cuatro punto noventa y siete metros cuadrados (64.97 M²) y su área privada es de sesenta y un metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (61.48 M²). ubicados en el cuarto piso del conjunto. Sus linderos son: _____

NORTE: En tres metros cinco centímetros (3.05 mts), en un metro veinticinco centímetros (1.25 mts), en tres metros ochenta y cinco centímetros (3.85 mts), línea quebrada, muro y fachada comunes al medio que lo separa de vacío sobre semisótano del mismo conjunto en parte y del apartamento cuatrocientos cuatro (404) del interior cinco (5) del mismo conjunto en parte _____

SUR: En dos metros setenta y tres centímetros (2.73 mts), en treinta centímetros (0.30 mts), en veinticinco centímetros (0.25 mts), en treinta centímetros (0.30 mts), en dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts), en treinta centímetros (0.30 mts), en veinticinco centímetros (0.25 mts), en treinta centímetros (0.30 mts), en cinco centímetros (0.65 mts)

Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE
2025



**FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia 25011580538

401

Factura Número: 2025001041815912506

CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. CHIP AAA0061UWAW	2. DIRECCIÓN CL 63F 72 55 IN 5 AP 403	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01379787
---------------------	---------------------------------------	--

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	41394141	AGRIPINA PARDO DE BELTRAN	50.00 %	PROPIETARIO	DG 43 48 45	BOGOTA, D.C.
CC	52087411	ANGELA CONSTANZA BELTRAN PARDO	50.00 %	PROPIETARIO	CL 63F 72 55 IN 5 AP 403	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 183.232.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00
--	--	-----------------	------------------------	---------------------------------

17. IMPUESTO A CARGO 550.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 550.000
--	--	---

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		550.000		550.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		55.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		495.000		550.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	55.000		55.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	550.000		605.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1052381195



PIN de Validación: acc61a02

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
12 Oct 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
12 Oct 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc61a02

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020Régimen
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
26 Abr 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
12 Oct 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc00Da0D



<https://www.jss.org.cn>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: acc61a02



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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



PIN de Validación: acc60a08



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

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

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

acc60a08

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: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2504294572113305297

Nro Matrícula: 50C-1379520

Página 1 TURNO: 2025-329495

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 06:12:12 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 - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 02-11-1994 RADICACIÓN: 1994-85500 CON: ESCRITURA DE: 10-10-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0061UHFTCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3162 de fecha 10-10-94 en NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTÁ DEPOSITO # 148 con area de 1.38 M2 con coeficiente de 0.01 % (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 : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

EDICONCRETO LTDA ADQUIRIO DOS LOTES DE TERRENO QUE HOY FORMAN UNO SOLO ASI; UNA PARTE LA ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO SEGUN ESCRITURA 281 DE 20-01-93 NOTARIA 29A BTA, ESTE HUBO POR COMPRA A AORIEN LTDA SEGUN ESCRITURA 471 DE 15-06-77 NOTARIA 17A BTA, ESTE HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A INGENIEROS CONSTRUCTORES CIVILES Y ELECTRICOS LTDA. INGETC LTDA SEGUN ESCRITURA 3556 DE 29-09-75 NOTARIA 2A. BTA, REGISTRADA AL FOLIO 05-0302742, ESTE HUBO POR COMPRA A AMANDA BARRERA DE MONTEJO Y BERNARDO MONTEJO SEGUN ESCRITURA 1751 DE 30-04-65 NOTARIA BTA. OTRA PARE LA HUBO EDICONCRETO LTDA POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO COMFENALCO, SEGUN ESCRITURA 281 DE 20-01-93 NOTARIA 29A BTA ESTA SOCIEDAD HUBO POR COMPRA CONSTRUCTORA DE OCCIDENTE LTDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 501 DE 21-05-80 NOTARIA 17A BTA ESTE HUBO POR COMPRA A AMEYCO LTDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 9182 DE 27-12-79 NOTARIA 4A BTA ESTE HUBO POR COMPRA A LOPEZ DE MESA DE RUIZ CONCEPCION O CONCHA SEGUN ESCRITURA 5901 NOTARIA 6A BTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0231635. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CALDERON DE PEREZ ANASEGUN ESCRITURA 424 DE 20-02-54 NOTARIA NOTARIA 5A BTA, ESTA HUBO POR COMPRA A NARANJO ESCOBAR JOSEL. SEGUN ESCRITURA 136 DE 22-01 54 NOTARIA 6A BTA QUE POR ESCRITURA 10590 SE EFECTUO EL ENGLLOBE A NOMBRE DE EDICONCRETO LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 63F 72 55 DP 148 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 61 #72-55 DEPOSITO 148

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1351820

VALOR ACTO: \$0

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-1994 Radicación: 4615

Doc: ESCRITURA 12124 del 31-12-1993 NOTARIA 29 de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.



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

Certificado generado con el Pin No: 2504294572113305297

Nro Matrícula: 50C-1379520

Página 2 TURNO: 2025-329495

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 06:12:12 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: EDICONCRETO LTDA.

NIT# 8001244892

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-1994 Radicación: 1994-85500

Doc: ESCRITURA 3162 del 10-10-1994 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: EDICONCRETO LTDA.

NIT# 8001244892 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-1996 Radicación: 1996-34440

Doc: ESCRITURA 1353 del 18-05-1995 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO

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

A: EDICONCRETO LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-1996 Radicación: 1996-64042

Doc: ESCRITURA 1727 del 13-06-1996 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: EDICONCRETO LTDA.

NIT# 8001244892

A: ALCAZAR CASTILLO BERTHA REGINA

CC# 51754786 X

A: ALCAZAR CASTILLO HELIDA ZENELIA

CC# 41780672 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-07-1996 Radicación: 1996-64042

Doc: ESCRITURA 1727 del 13-06-1996 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALCAZAR CASTILLO BERTHA REGINA

CC# 51754786 X

DE: ALCAZAR CASTILLO HELIDA ZENELIA

CC# 41780672 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-09-2000 Radicación: 2000-64706

Doc: ESCRITURA 1727 del 11-08-2000 NOTARIA 64 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO



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

Certificado generado con el Pin No: 2504294572113305297

Nro Matrícula: 50C-1379520

Página 4 TURNO: 2025-329495

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 06:12:12 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 011 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-60865

Doc: ESCRITURA 1129 del 07-04-2021 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$29,890,000

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 ANTES CONAVI

A: BELTRAN PARDO ANGELA CONSTANZA

CC# 52087411 X

A: PARDO DE BELTRAN AGRIPINA

CC# 41394141 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-329495 FECHA: 29-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2504291299113305296

Nro Matrícula: 50C-1379643

Página 2 TURNO: 2025-329497

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 06:12:12 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: EDICONCRETO LTDA.

NIT# 8001244892

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-1994 Radicación: 1994-85500

Doc: ESCRITURA 3162 del 10-10-1994 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: EDICONCRETO LTDA.

NIT# 8001244892 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-1996 Radicación: 1996-34440

Doc: ESCRITURA 1353 del 18-05-1995 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO

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

A: EDICONCRETO LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-1996 Radicación: 1996-64042

Doc: ESCRITURA 1727 del 13-06-1996 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: EDICONCRETO LTDA.

NIT# 8001244892

A: ALCAZAR CASTILLO BERTHA REGINA

CC# 51754786 X

A: ALCAZAR CASTILLO HELIDA ZENELIA

CC# 41780672 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-07-1996 Radicación: 1996-64042

Doc: ESCRITURA 1727 del 13-06-1996 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALCAZAR CASTILLO BERTHA REGINA

CC# 51754786 X

DE: ALCAZAR CASTILLO HELIDA ZENELIA

CC# 41780672 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-09-2000 Radicación: 2000-64706

Doc: ESCRITURA 1727 del 11-08-2000 NOTARIA 64 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO



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

Certificado generado con el Pin No: 2504291299113305296

Nro Matrícula: 50C-1379643

Página 4 TURNO: 2025-329497

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 06:12:12 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 011 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-60865

Doc: ESCRITURA 1129 del 07-04-2021 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$29,890,000

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 ANTES CONAVI

A: BELTRAN PARDO ANGELA CONSTANZA

CC# 52087411 X

A: PARDO DE BELTRAN AGRIPINA

CC# 41394141 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-329497

FECHA: 29-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2504306341113436040

Nro Matrícula: 50C-1379787

Página 1 TURNO: 2025-336396

Impreso el 30 de Abril de 2025 a las 09:45:40 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-11-1994 RADICACIÓN: 1994-85500 CON: ESCRITURA DE: 10-10-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0061UWAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3162 de fecha 10-10-94 en NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTÁ INTERIOR 5 APTO 403 con area de 64.97 M2 con coeficiente de 0.48 % (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 : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

EDICONCRETO LTDA ADQUIRIO DOS LOTES DE TERRENO QUE HOY FORMAN UNO SOLO ASI; UNA PARTE LA ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO SEGUN ESCRITURA 281 DE 20-01-93 NOTARIA 29A BTA, ESTE HUBO POR COMPRA A AORIEN LTDA SEGUN ESCRITURA 471 DE 15-06-77 NOTARIA 17A BTA, ESTE HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A INGENIEROS CONSTRUCTORES CIVILES Y ELECTRICOS LTDA. INGETC LTDA SEGUN ESCRITURA 3556 DE 29-09-75 NOTARIA 2A. BTA, REGISTRADA AL FOLIO 05-0302742, ESTE HUBO POR COMPRA A AMANDA BARRERA DE MONTEJO Y BERNARDO MONTEJO SEGUN ESCRITURA 1751 DE 30-04-65 NOTARIA BTA. OTRA PARE LA HUBO EDICONCRETO LTDA POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO COMFENALCO, SEGUN ESCRITURA 281 DE 20-01-93 NOTARIA 29A BTA ESTA SOCIEDAD HUBO POR COMPRA CONSTRUCTORA DE OCCIDENTE LTDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 501 DE 21-05-80 NOTARIA 17A BTA ESTE HUBO POR COMPRA A AMEYCO LTDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 9182 DE 27-12-79 NOTARIA 4A BTA ESTE HUBO POR COMPRA A LOPEZ DE MESA DE RUIZ CONCEPCION O CONCHA SEGUN ESCRITURA 5901 NOTARIA 6A BTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0231635. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CALDERON DE PEREZ ANASEGUN ESCRITURA 424 DE 20-02-54 NOTARIA NOTARIA 5A BTA, ESTA HUBO POR COMPRA A NARANJO ESCOBAR JOSEL. SEGUN ESCRITURA 136 DE 22-01 54 NOTARIA 6A BTA QUE POR ESCRITURA 10590 SE EFECTUO EL ENGLLOBE A NOMBRE DE EDICONCRETO LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 63F 72 55 IN 5 AP 403 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 59 A #72-50

1) CALLE 61 #72-55 INTERIOR 5 APARTAMENTO 403

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1351820

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-1994 Radicación: 4615

Doc: ESCRITURA 12124 del 31-12-1993 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2504306341113436040

Nro Matrícula: 50C-1379787

Página 3 TURNO: 2025-336396

Impreso el 30 de Abril de 2025 a las 09:45:40 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909133414

A: ALCAZAR CASTILLO BERTHA REGINA CC# 51754786 X

A: ALCAZAR CASTILLO HELIDA ZENELIA CC# 41780672 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-2000 Radicación: 2000-64706

Doc: ESCRITURA 1727 del 11-08-2000 NOTARIA 64 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$40,400,000

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: ALCAZAR CASTILLO BERTHA REGINA CC# 51754786

DE: ALCAZAR CASTILLO HELIDA ZENELIA CC# 41780672

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-04-2001 Radicación: 2001-27601

Doc: ESCRITURA 398 del 27-02-2001 NOTARIA 64 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$42,700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA -ESTE Y DOS MAS-

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909133414

A: BELTRAN PARDO ANGELA CONSTANZA CC# 52087411 X

A: PARDO DE BELTRAN AGRIPINA CC# 41394141 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-04-2001 Radicación: 2001-27601

Doc: ESCRITURA 398 del 27-02-2001 NOTARIA 64 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO -ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA POR \$29.890.000-

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

DE: BELTRAN PARDO ANGELA CONSTANZA CC# 52087411 X

DE: PARDO DE BELTRAN AGRIPINA CC# 41394141 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-04-2003 Radicación: 2003-30113

Doc: ESCRITURA 1087 del 26-03-2003 NOTARIA 30 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO Y SOMETIENDOLO A LA LEY 675 DE 03-08-2001.*

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DE COMFENALCO -PROPIEDAD HORIZONTAL-.



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

Certificado generado con el Pin No: 2504306341113436040

Nro Matrícula: 50C-1379787

Página 4 TURNO: 2025-336396

Impreso el 30 de Abril de 2025 a las 09:45:40 PM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-60865

Doc: ESCRITURA 1129 del 07-04-2021 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$29,890,000

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 ANTES CONAVI

A: BELTRAN PARDO ANGELA CONSTANZA

CC# 52087411 X

A: PARDO DE BELTRAN AGRIPINA

CC# 41394141 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-336396 FECHA: 30-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$302.000,00

7 may, 2025--3:01:38 PM

Producto o servicio

Estudioavalúo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*1012

Código de confirmación

1465325491

(CUS)

IP

0.0.0.0

[Volver al comercio](#)

[Imprimir comprobante](#)



ARCHIVO: LRCAJA-1052381195

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1052381195
	Hash documento:	859cd3c854
	Fecha creación:	2025-05-13 06:30:23

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 605526	 cc. 91.528.506
Puntos de autenticación: Correo electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.203.183.252 2025-05-12 14:30:00	

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>

