



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	TV 71B 9D 76 IN 5 AP 505		
Barrio	MARSELLA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MESA LARA ARNULFO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUIS ALFONSO TARAZONA SALCEDO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MESA LARA ARNULFO** ubicado en la TV 71B 9D 76 IN 5 AP 505 MARSELLA, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$355,419,218 pesos m/cte (Trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos diecinueve mil doscientos dieciocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 505	66.56	M2	\$5,339,832.00	100.00%	\$355,419,217.92
TOTALES					100%	\$355,419,218

Valor en letras
Trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos diecinueve mil doscientos dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-23 08:47:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	5,239,672	Valor del avalúo en UVR	355,419,217.92
Proporcional	0	355,419,218	Valor asegurable	355,419,218
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE. PARA SUBSANAR: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso			
Observación	Garaje: De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el garaje 29 y deposito 29, de uso común exclusivo. EL CONJUNTO: Parqueadero Privado Cubierto: 216 Parqueadero Privado Descubierta: 0 Parqueadero Comunal Cubierta: 0 Parqueadero Comunal Descubierta: 0 Parqueadero Visitante Cubierta: 0 Parqueadero Visitante Descubierta: 11 Número Pisos: 10 Total Parqueaderos: 227 Entorno: El sector cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Propiedad horizontal: Escritura: 5054, Fecha escritura: 25/08/2004, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 307000, Total unidades: 216, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si,Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro.			

Ascensores: 1

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

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.

Código	LRHIPO-1049372332-V2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS ALFONSO TARAZONA SALCEDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049372332	Teléfono	3108035664
Email	luis.tarazona6830@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MESA LARA ARNULFO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9526629	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 71B 9D 76 IN 5 AP 505				
Conjunto	CONDOMINIO BOSQUES DEL FERROL EDIFICIO 1 ETAPA 4. P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	MARSELLA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: TV 71B 9D 76 Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica sobre la Avenida Guayacanes. Distribución del inmueble: Sala, comedor, zona de ropas, cocina, estudio, baño social, baño privado y tres habitaciones. Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. NOMENCLATURA: En inspección física, sobre la fachada del conjunto se encuentra la nomenclatura antigua, TRANSVERSAL 71 B 9 D- 90. No se encuentra la nomenclatura actual.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	505																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>74.18</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>66.56</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	74.18	AREA PRIVADA	M2	66.56	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I.	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	74.18																					
AREA PRIVADA	M2	66.56																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/I.																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>65</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>66.56</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.56						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.56																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.																						

Areas o Documentos

✕
1 of 1

Predios: AAA0223CKDE

CHIP AAA0223CKDE
 CUNU 0TV071B00000009D0000760000000000000IN0005AP0505
 DIREC TV 71B 9D 76 IN 5 AP 505
 CEDULA_CATASTRAL 006502800800705005
 CODIGO_LOTE 0065028008

...

Areas o Documentos

AAA0223CKDE

✕

←

Ver Datos

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (39)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Licencia: CC BY 4.0

URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Cuéntanos tu experiencia en esta página

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

Cuota Administración: SI

Valor Administración Mínimo: 152,000

Valor Administración Máximo: 362,000

Valor Administración Moda: 362,000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 216

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 216

Área Privada Construida: 15,155.59

Área Común Construida: 0

Área Común Lote: 0

Área Privada Lote: 6,787.02

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

AAA0223CKDE

Ver Datos

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (39)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Localidad: Secretaría Distrital de Planeación - DCP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Licencia: CC BY 4.0

RL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Más información

Áreas o Documentos

Cuéntanos tu experiencia en esta página

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

Localidad: Kennedy

Tipo PH: PH

Nombre Copropiedad: BOSQUES DEL FERROL

Conjunto Cerrado: SI

Vetustez: 2008

Parqueadero Privado Cubierto: 216

Parqueadero Privado Descubierto: 0

Parqueadero Comunal Cubierto: 0

Parqueadero Comunal Descubierto: 0

Parqueadero Visitante Cubierto: 0

Parqueadero Visitante Descubierto: 11

Número Pisos: 10

Total Parqueaderos: 227

Deposito Privado: 0

Número Sotanos: 1

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

8 / 28

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
771	EscrituraDePropiedad	02/04/2013	25	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1610158	12/05/2025	AAA0223CKDE	1.0055%	0065028008007 05005	AP 505

Observación

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
29	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	S/l.	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
29	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	S/l.

Observación

De acuerdo a escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con el garaje 29 y deposito 29, de uso común exclusivo. EL CONJUNTO: **Parqueadero Privado Cubierto: 216**
Parqueadero Privado Descubierto: 0
Parqueadero Comunal Cubierto: 0
Parqueadero Comunal Descubierto: 0
Parqueadero Visitante Cubierto: 0
Parqueadero Visitante Descubierto: 11
Número Pisos: 10
Total Parqueaderos: 227

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado.				

Escritura de Propiedad Horizontal	5054		Fecha escritura	25/08/2004	
Notaría escritura	45		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	307000	Total unidades	216	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 5054, Fecha escritura: 25/08/2004, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 307000, Total unidades: 216, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	21 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 5054 del 25-08-2004 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

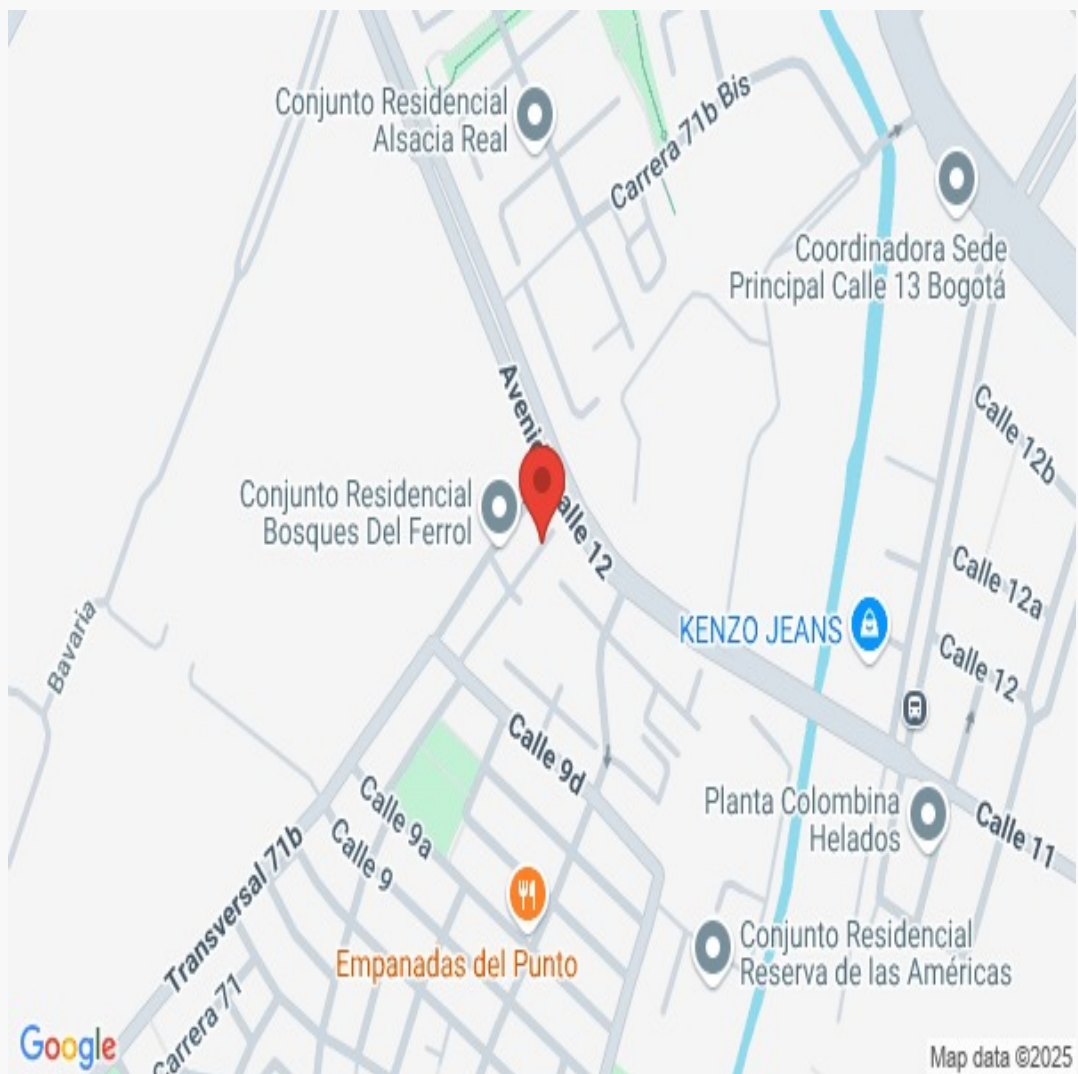
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

Dirección:

TV 71B 9D 76 IN 5 AP 505 | MARSELLA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6374529
GEOGRAFICAS : 4° 38' 14.8302''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1277801
GEOGRAFICAS : 74° 7' 40.008''

Plano

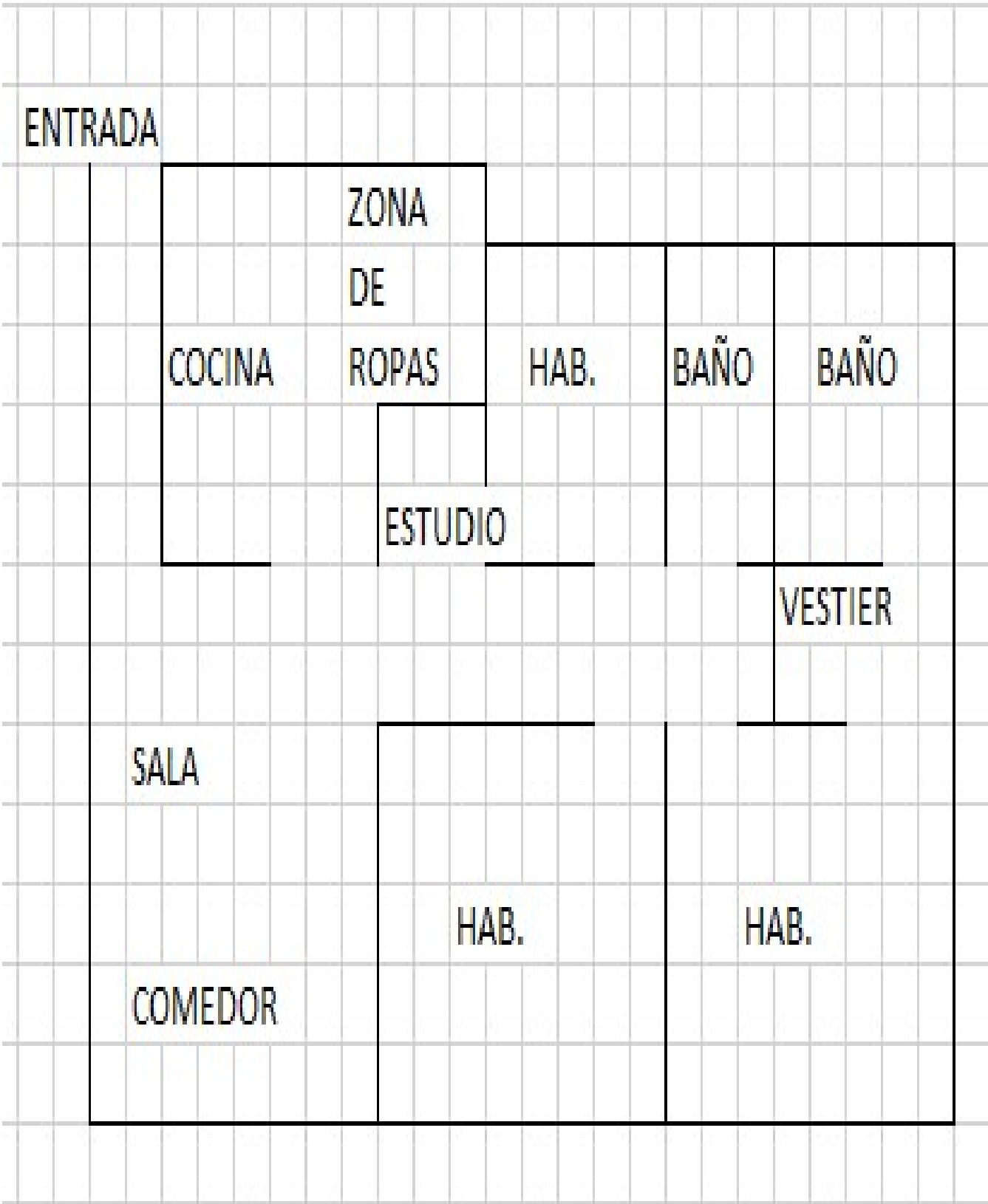


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



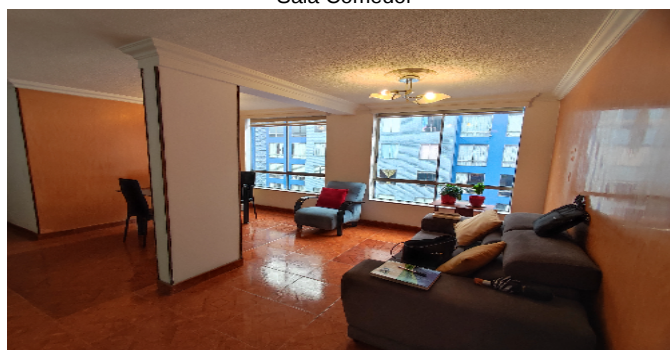
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



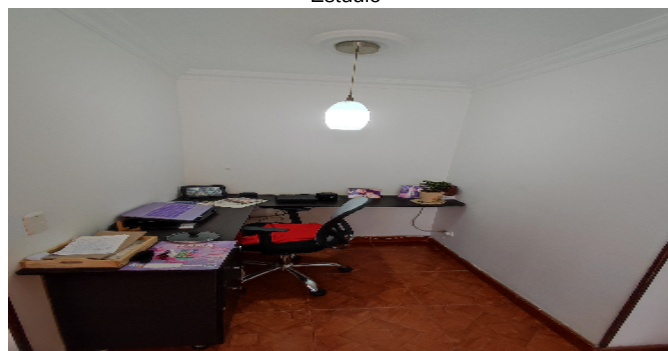
Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



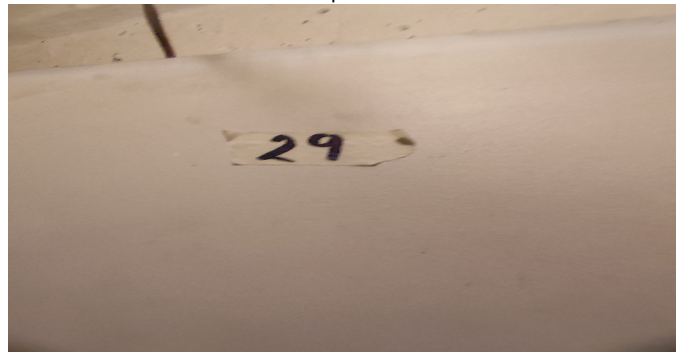
Closet 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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-1049372332-V2



PIN de Validación: ad380a2c



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, transformadores eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12, P.O. 532

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ad380a2c



PIN de Validación: ad380a2c



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 cinco (05) 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-1049372332-V2 M.I.: 50C-1610158



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319

Nro Matrícula: 50C-1610158

Pagina 1 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-09-2004 RADICACIÓN: 2004-81715 CON: ESCRITURA DE: 07-09-2004

CODIGO CATASTRAL: AAA0223CKDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 5054 de fecha 25-08-2004 en NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. INTERIOS 5 APARTAMENTO 505 con area de 66.56 M2 con coeficiente de 1.0055% (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:

QUE FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. FIDUMERIS S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. FIDEICOMISO EL FERROLADQUIRIO POR COMPRA A ASSETS MANAGEMENT CORPORATIN COLOMBIA S.A., FINANCIERA BERMUDEZ Y VALENZUELA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL EN LIQUIDACION Y BANCO DEL ESTADO POR ESCRITURA 5219 DEL 31-10-2003 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1413035. ESTAS SOCIEDADES ADQUIRIERON POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO HELM TRUST S.A. FIDEICOMISO EN GARANTIA - OSPINAS Y CIA S.A 1999 POR ESCRITURA 5754 DEL 28-12-2001 NOTARIA 1 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO ANTES CITADO, OSPINAS Y CIA S.A LE HIZO TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA IRREVOCABLE DE GARANTIA A FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO POR ESCRITURA 3960 DEL 14-09-99 NOTARIA 1 SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO ANTES CITADO, OSPINAS Y CIA S.A. REALIZO DESENGLOBE POR ESCRITURA 3489 DEL 01-08-95 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO ANTES CITADO, TAMBIEN REALIZO UN LOTEOPOR LA ESCRITURA 2725 DEL 13-06-83 NOTARIA 1 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 7324890. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A COMUNIDAD ORDEN HOSPITALARIA DE SAN JUAN DE DIOS, POR ESCRITURA 7096 DEL 10-10-78 NOTARIA 1 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 476357.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TV 71B 9D 76 IN 5 AP 505 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 71 B 9 D- 90 INTERIOS 5 APARTAMENTO 505 URBANIZACION MULTIFAMILIARES "LA PAZ"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1413035

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-03-1998 Radicación: 1998-22643

Doc: ESCRITURA 1066 del 06-03-1998 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319****Nro Matrícula: 50C-1610158**

Pagina 2 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: OSPINAS Y CIA S.A.****NIT# 8600028377 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-10-1998 Radicación: 1998-91611

Doc: ESCRITURA 5001 del 05-10-1998 NOTARIA 42 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO SE REFORMA EL ART 10 EN LA MODIFICACION DE LOS APARTAMENTOS

502,503,506,507,INTERIORES 5 Y 6 CONSUS RESPECTIVOS COEFICIENTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: OSPINAS Y CIA S.A****X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 31-01-2003 Radicación: 2003-9221

Doc: ESCRITURA 243 del 24-01-2003 NOTARIA 42 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

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

ADECUANDOLO Y SOMETIENDO 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: CONDOMINIO BOSQUES DEL FERROL EDIFICIO 4 ETAPA 1 -PROPIEDAD HORIZONTAL-.****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-09-2004 Radicación: 2004-81715

Doc: ESCRITURA 5054 del 25-08-2004 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE CANCELAR ALGUNOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. FIDEICOMISO EL FERROL****X NIT 8300539381****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-09-2004 Radicación: 2004-81715

Doc: ESCRITURA 5054 del 25-08-2004 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO CONFORMAR LA ETAPA DOS (2) DEL "CONDOMINIO BOSQUES DEL FERROL"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. FIDEICOMISO EL FERROL****X NIT 8300539381****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-12-2004 Radicación: 2004-121509

Doc: ESCRITURA 7029 del 10-12-2004 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319

Nro Matrícula: 50C-1610158

Pagina 3 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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

INMOBILIARIA FAI - FIDUNION - D&PE

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

DE: FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISOS FIDUCIARIA SUDAMERIS S.A. FIDEICOMISO
EL FERROL NIT 8001855694

A: FIDUCIARIA UNION S.A. NIT 8300538131**X****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-11-2005 Radicación: 2005-111501

Doc: ESCRITURA 6653 del 04-11-2005 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

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

DE: FIDUCIARIA UNION S.A. FIDUNION S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI FIDUNION - D&PE

X NIT 830.053.813-1**A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A****NIT# 8600345941****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-09-2006 Radicación: 2006-100555

Doc: ESCRITURA 5110 del 14-08-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$80,215,660

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

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

DE: FIDUCIARIA UNION S.A.

NIT# 8305381311 VOCERA FIDEICOMISO

FAI FIDUNION D & PE S.A.

A: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA**CC# 51751245 X****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 26-09-2006 Radicación: 2006-100555

Doc: ESCRITURA 5110 del 14-08-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA

CC# 51751245 X**A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A****NIT# 8600345941****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 26-09-2006 Radicación: 2006-100555

Doc: ESCRITURA 5110 del 14-08-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA****CC# 51751245 X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319

Nro Matrícula: 50C-1610158

Pagina 4 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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: 26-09-2006 Radicación: 2006-100555

Doc: ESCRITURA 5110 del 14-08-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,570,813.49

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

A: FIDUCIARIA UNION S.A.

NIT# 8305381311 VOCERA FIDEICOMISO

FAI FIDUNION D & PE S.A.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-04-2007 Radicación: 2007-43928

Doc: ESCRITURA 3102 del 24-04-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO

BOSQUES DEL FERROL INTERIORES 3 Y 4 DE LA ETAPA VII - FASE 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI FIDUNION D&PE NIT 830054076-2

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-06-2007 Radicación: 2007-58461

Doc: ESCRITURA 3732 del 16-05-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESCR-(3102) DE 24/04/2007 NOT 6 DE BTA EN EL SENTIDO DE CITAR AREA Y LINDEROS DEL LOTE SOBRE EL CUAL SE ADICIONO (INTERIORES 3 Y 4) DE LA ETAPA VII - FASE 2 DEL CONDOMINIO BOSQUES EL FERROL - P.H.

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERO DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO FAI FIDUNION D&PE NIT 830.054.076-2

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-01-2008 Radicación: 2008-9799

Doc: ESCRITURA 7331 del 28-12-2007 NOTARIA 1 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ACTA #1.184 DE 21/11/2007 LA JUNTA DIRECTIVA DE OSPINAS Y CIA S.A SE AUTORIZA INTEGRACION Y/O ADICION LOTE (2) O ZONA COMUN "CENTRO RECREATIVO EL FERROL OCCIDENTAL"SUGUN LEY 675/2001. DETALLES EN LA ESCRITURA OBJETO DE REGISTRO.

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

A: OSPINAS Y CIA S.A.

NIT# 8600028377

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-09-2008 Radicación: 2008-96203

Doc: ESCRITURA 3009 del 23-07-2008 NOTARIA 1 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCT.7331 DE 28-12-2007 NOTARIA 1 BOGOTA,CORRIGEN LINDEROS DE LOS LOTES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319

Nro Matrícula: 50C-1610158

Pagina 5 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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

EN:LITERAL B;LITERAL D Y LITERAL E DEL ARTICULO 7 DEL REGLAMENTO DE P.H.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: AGRUPACION RESIDENCIAL EL FERROL OCCIDENTAL.****ANOTACION: Nro 016** Fecha: 14-05-2010 Radicación: 2010-44835

Doc: OFICIO 0791 del 07-04-2010 JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

A: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA**CC# 51751245****ANOTACION: Nro 017** Fecha: 02-09-2011 Radicación: 2011-82461

Doc: OFICIO 1694 del 12-07-2011 JUZGADO 50 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO # 11001400305020100036200

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

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA SA HITOS

A: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA**CC# 51751245****ANOTACION: Nro 018** Fecha: 07-03-2012 Radicación: 2012-21414

Doc: ESCRITURA 1742 del 05-03-2012 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$52,140,179

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 18-04-2012 Radicación: 2012-34342

Doc: ESCRITURA 1510 del 30-03-2012 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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

VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA****CC# 51751245 X****ANOTACION: Nro 020** Fecha: 18-04-2012 Radicación: 2012-34346

Doc: ESCRITURA 1519 del 30-03-2012 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$140,000,000

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319****Nro Matrícula: 50C-1610158**

Pagina 6 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BENAVIDES SANCHEZ MARIA HERMELINDA

CC# 51751245

A: ROBERTO DEL VALLE CARMEN STELLA**CC# 41708694 X****ANOTACION: Nro 021** Fecha: 08-03-2013 Radicación: 2013-21263

Doc: ESCRITURA 466 del 25-02-2013 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE SE MODIFICAN, ADICIONAN Y ACLARAN ALGUNOS ARTICULOS, INCISOS Y PARAGRAFOS DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001 Y SE PROTOCOLIZA ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL 12 DE JUNIO DE 2011

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: CONDOMINIO BOSQUES DE FERROL EDIFICIO 4 ETAPAS 1 Y 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL****ANOTACION: Nro 022** Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-29576

Doc: ESCRITURA 771 del 02-04-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$194,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROBERTO DEL VALLE CARMEN STELLA

CC# 41708694

A: MESA LARA ARNULFO**CC# 9526629 X****ANOTACION: Nro 023** Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-29576

Doc: ESCRITURA 771 del 02-04-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: MESA LARA ARNULFO

CC# 9526629 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 024** Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-29576

Doc: ESCRITURA 771 del 02-04-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: MESA LARA ARNULFO****CC# 9526629 X****ANOTACION: Nro 025** Fecha: 22-06-2015 Radicación: 2015-52366

Doc: ESCRITURA 6893 del 09-06-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 23



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319

Nro Matrícula: 50C-1610158

Pagina 7 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: MESA LARA ARNULFO

CC# 9526629

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 01-02-2023 Radicación: 2023-6492

Doc: CERTIFICADO 134 del 23-01-2023 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A
VIVIENDA FAMILIAR. ESCRITURA # 5101 DEL 06.12.2022 NOTARIA 5 BOGOTA D.C.

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

A: MESA LARA ARNULFO

CC# 9526629

X

A: ROA BARRERA MABEL AMPARO

CC# 46356576

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *26*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-12571

Fecha: 11-11-2005

DIRECCION LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL40C2005-12571

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-10024

Fecha: 16-05-2013

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

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505128839113979319

Nro Matrícula: 50C-1610158

Pagina 8 TURNO: 2025-362043

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 01:52:51 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-362043

FECHA: 12-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

VIGILADO
Superintendencia financiera
de Colombia

Pago en
¿Cuánto?
Fecha

Los Rosales Const In
\$ 300.000,00
15 de mayo de 2025 a
las 12:41 p. m.
Referencia M7289586