



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	10/06/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 116 152 80 IN 5 CA 7		
<b>Barrio</b>	RINCON DE SANTA INES		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	Arturo Ayala Riño   Amparo Muñoz Cardona		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: KERLY JOHANNA RAMOS CUELLAR

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 **Arturo Ayala Riño | Amparo Muñoz Cardona** ubicado en la KR 116 152 80 IN 5 CA 7 RINCON DE SANTA INES, 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 \$188,057,160 pesos m/cte (Ciento ochenta y ocho millones cincuenta y siete mil ciento sesenta).

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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	casa ph	36.99	M2	\$5,084,000.00	100.00%	\$188,057,160.00
TOTALES					100%	\$188,057,160
Valor en letras Ciento ochenta y ocho millones cincuenta y siete mil ciento sesenta Pesos Colombianos						

<p>Perito actuante</p>  <p>GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ RAANro: AVAL-91528506 C.C: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Fecha: 2025-06-16 14:52:00</p>	 <p>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO C.C.:88229287 RAA : AVAL-88229287</p>
---	---

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	5,102,871	Valor del avalúo en UVR	188,057,160.00
Proporcional	0	188,057,160	Valor asegurable	188,057,160
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing			
Observación	<p><b>Garaje:</b> Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 0 Parqueadero Comunal Descubierto: 32 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número Pisos: 3 Total Parqueaderos: 32</p> <p><b>Entorno:</b> Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 17, Fecha escritura: 06/01/2005, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 120000, Total unidades: 225, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No En el conjunto existen casas de 2 y 3 pisos.</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1</p> <p><b>Acabados:</b> Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de no fijos en habitaciones, en general en buen estado.</p>			

Código	LRLEAS-1117535573	Propósito	Leasing	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	KERLY JOHANNA RAMOS CUELLAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1117535573	Teléfono	3142896225
Email	kerly.ramos@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Arturo Ayala Riño   Amparo Muñoz Cardona				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19308355   30331264	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 116 152 80 IN 5 CA 7				
Conjunto	CAMINO VERDE DEL DURAZNO AGRUPACION 2D PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	RINCON DE SANTA INES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se desplaza por la av. Ciudad de cali sentido norte desde la av. calle 26, hasta llegar a la av. suba y desviando hacia el occidente hasta llegar a la carrera 115, luego desviando por calle 152, y llegando a la carrera 116, en donde se ubica en costado derecho.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> piso 1, sala, comedor, escalera, cocina, zona de ropas; segundo piso, dos alcobas y un baño social</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>42.82</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>36.99</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	42.82	AREA PRIVADA	M2	36.99	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>36.99</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>97.519.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	36.99	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	97.519.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	42.82																					
AREA PRIVADA	M2	36.99																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	36.99																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	97.519.000																					
<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>36</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36	AREA LIBRE MEDIDA	M2	4	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>36.99</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.99			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36																					
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.99																					
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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2218	EscrituraDePropiedad	19/08/2022	52	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20444216	09/06/2025	AAA0183FFEA	0.37%	0092176320005 01007	IN 5 CA 7

Observación

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
CJ 32 COMUNALES	Comunales	CJ 32 COMUNALES		Mt2	Sencillo	Lineal	No		CJ 32 COMUNALES

Observación

Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierto: 0  
Parqueadero Comunal Cubierto: 0  
Parqueadero Comunal Descubierto: 32  
Parqueadero Visitante Cubierto: 0  
Parqueadero Visitante Descubierto: 0  
Número Pisos: 3  
Total Parqueaderos: 32

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
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	via en asfalto con andenes, doble vía carril sencillo	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
Escritura de Propiedad Horizontal	17		Fecha escritura	06/01/2005	
Notaria escritura	35		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	

<b>Valor administración</b>	120000	<b>Total unidades</b>	225	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 17, Fecha escritura: 06/01/2005, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 120000, Total unidades: 225, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No</p> <p>En el conjunto existen casas de 2 y 3 pisos.</p>				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	mampostería reforzada-dovelas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>		<b>Irregularidad planta</b>	
<b>Irregularidad altura</b>		<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2005	<b>Edad Inmueble</b>	20 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 17 del 06-01-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

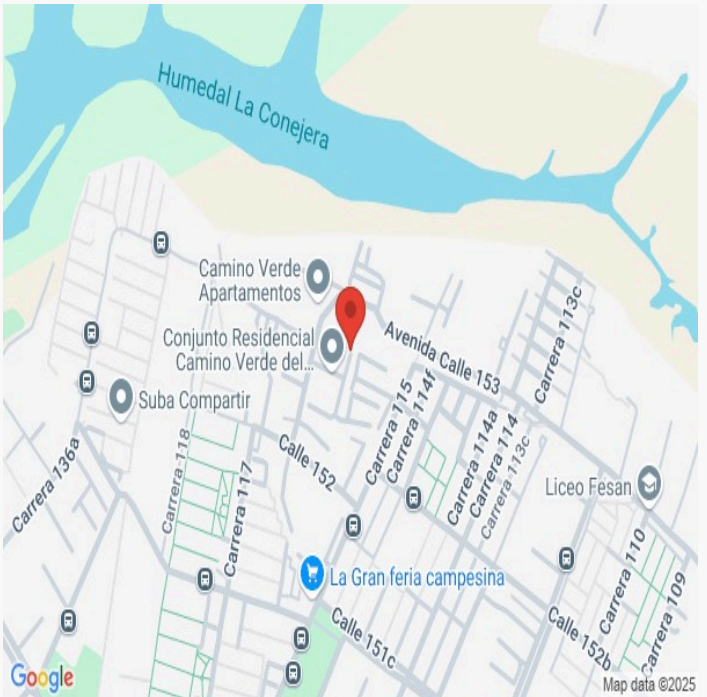
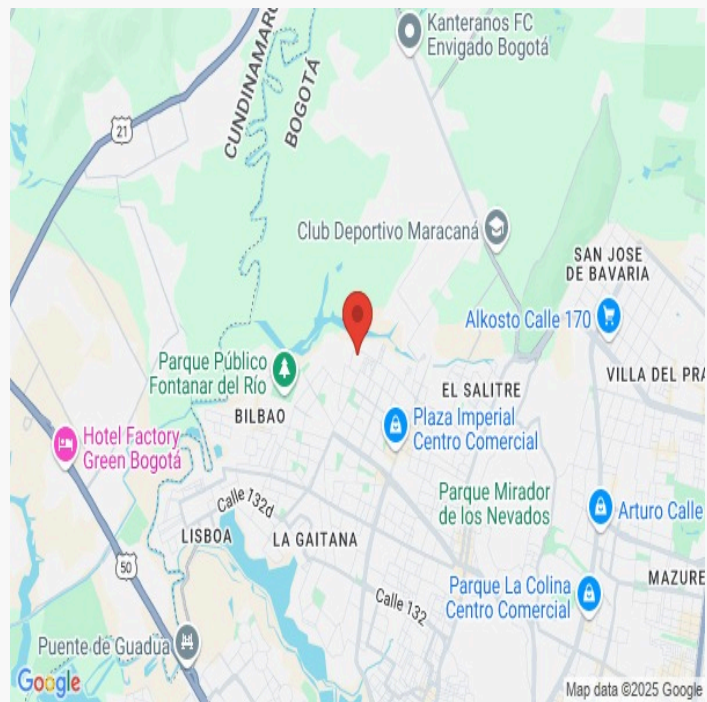
#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1				

	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	Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de no fijos en habitaciones, en general en buen estado.							

**Dirección:** KR 116 152 80 IN 5 CA 7 | RINCON DE SANTA INES | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.758627  
GEOGRAFICAS : 4° 45' 31.0566''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.100959  
GEOGRAFICAS : 74° 6' 3.4524''



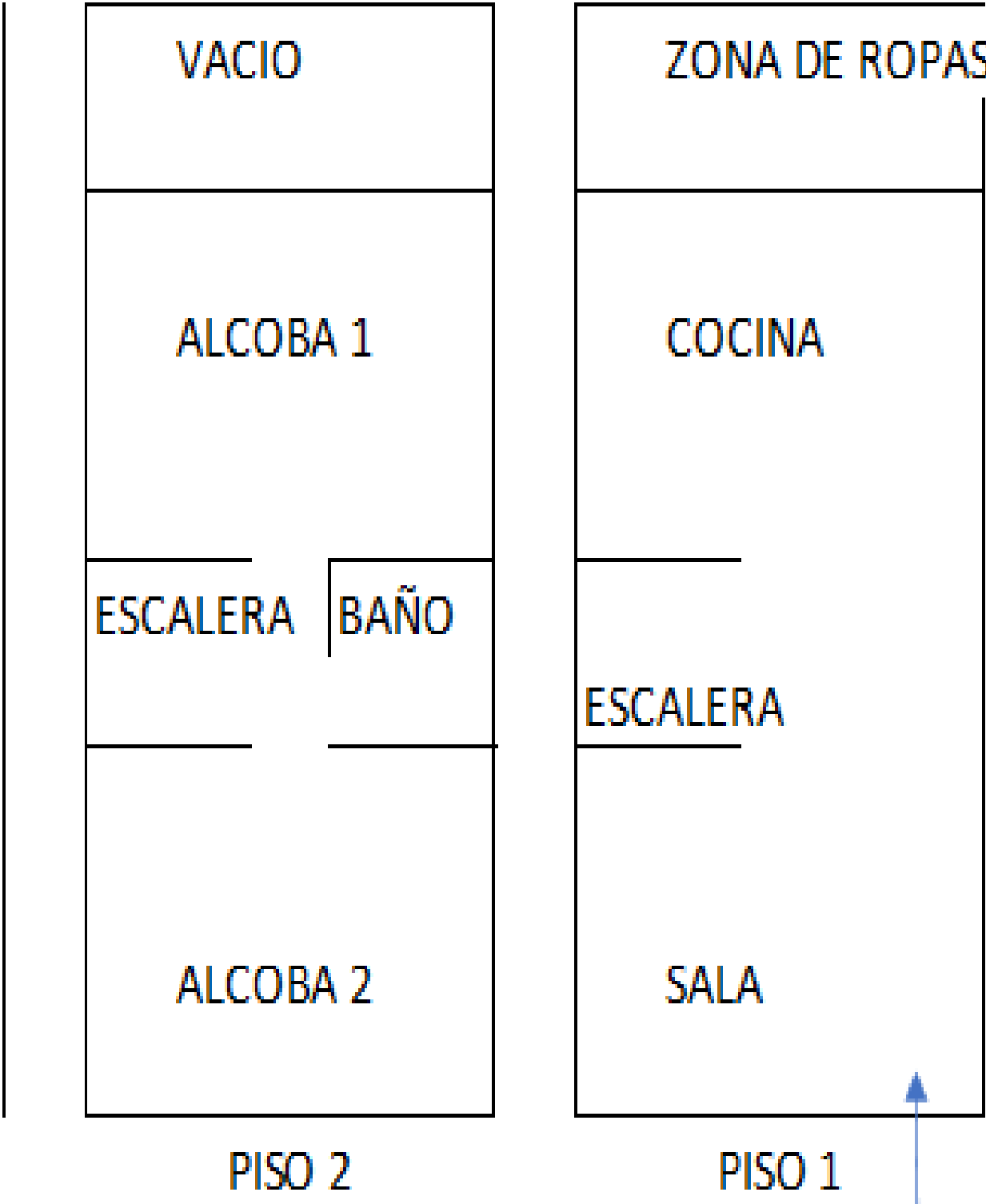
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	RINCON DE SANTA INES	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$5,277,777.78	3242122151
2	RINCON DE SANTA INES	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$5,277,777.78	3227863253
3	RINCON DE SANTA INES	2	\$178,000,000	0.95	\$169,100,000		\$		\$	\$4,697,222.22	3228696935
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	44	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,277,777.78
2	20	45	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,277,777.78
3	20	45	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,697,222.22
	20 años									
									PROMEDIO	\$5,084,259.26
									DESV. STANDAR	\$335,183.91
									COEF. VARIACION	6.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,419,443.17	TOTAL	\$200,465,202.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,749,075.35	TOTAL	\$175,668,297.24
VALOR TOTAL	\$188,057,160.00			

Observaciones:
El inmueble fue comparado con predios similares en área y acabados, se aplicó factor de acabados y tamaño debido a que algunos predios contaban con un tercer piso.
Enlaces:
1.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-almendros-bogota/192251821">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-almendros-bogota/192251821</a> 2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-plaza-imperial-centro-comercial-bogota/191468116">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-plaza-imperial-centro-comercial-bogota/191468116</a> 3.-Tomada en sitio

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor

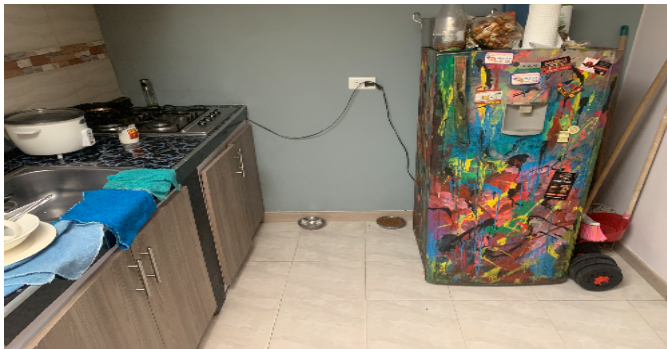


Cocina





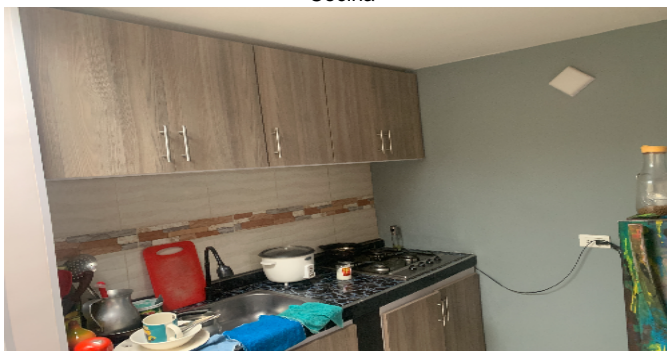
Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 1





Habitación 2



Habitación 2



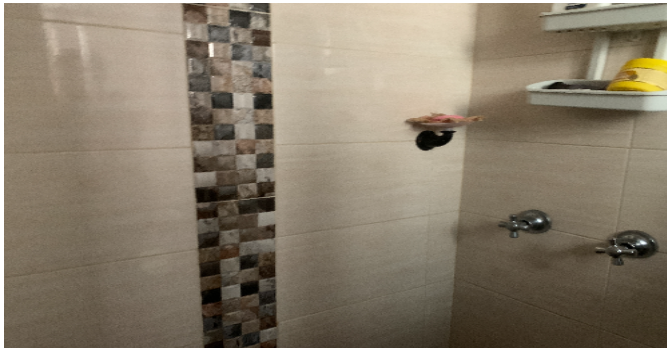
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-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 LRLEAS-1117535573**



PIN de Validación: ae60a48



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae60a48



#### 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 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
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 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae60a48



#### 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

RAA AVALUO: LRLEAS-1117535573 M.I.: 50N-20444216

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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: ae60a48



#### 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

**RAA AVALUO: LRLEAS-1117535573 M.I.: 50N-20444216**

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, 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

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



PIN de Validación: ae6f0a48



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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede es, unirlo 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 de RAA: <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae6f0a48

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 tres (03) días del mes de Junio 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2506094164115633742**

**Nro Matrícula: 50N-20444216**

Pagina 1 TURNO: 2025-325464

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 01:57:57 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: SUBA VEREDA: SUBA

FECHA APERTURA: 12-01-2005 RADICACIÓN: 2005-1378 CON: ESCRITURA DE: 07-01-2005

CODIGO CATASTRAL: **AAA0183FFEACOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 17 de fecha 06-01-2005 en NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. CASA #7 INTERIOR 5 TIPO A con area de 36.99 M2 PRIVADA CONSTRUIDA Y 42.82 M2 TOTAL con coeficiente de 0.37% (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:**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A. ADQUIRIO POR APORTE CUENTAS EN PARTICIPACION DE NUEVO MUNDO COMPA/IA GENERAL S.A Y COMPA/IA SURAMERICANA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS Y AVALUOS S.A. SEGUN ESCRITURA 4333 DEL 30-11-98 NOTARIA 48 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EN LOS FOLIOS 50N-20305730/31/33/40/41/42/43/44. ESTAS ADQUIRIERON NUEVO MUNDO COMPA/IA GENERAL S.A. POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A. SEGUN ESCRITURA 364 DEL 8-02-95 NOTARIA 48 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO JUNTO CON COMPA/IA SURAMERICANA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS Y AVALUOS S.A. POR COMPRA A URIBE GUAGUIN JAIME Y URIBE GARCIA HERNAN SEGUN ESCRITURA 3741 DEL 19-10-94 NOTARIA 48 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A FLORES DE SUBA LTDA SEGUN ESCRITURA 721 DEL 5-06-79 NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CABALLERO MADRID RENE Y GARTNER NICHOLLS ALVARO SEGUN ESCRITURA 696 DEL 8-06-78 NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A BORDA BARBOSA GABRIEL Y LUIS HUMBERTO SEGUN ESCRITURA 6696 DEL 17-10-1974 NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 26-11-1974 EN EL FOLIO 050-241728....

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 116 152 80 IN 5 CA 7 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 114 H # 152-80 CASA #7 INTERIOR 5 TIPO A CAMINO VERDE DEL DURAZNO AGRUPACION 2D P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20367296

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-06-2002 Radicación: 2002-35599

Doc: ESCRITURA 1222 del 20-05-2002 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**NIT# 8001365617 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506094164115633742**

**Nro Matrícula: 50N-20444216**

Pagina 2 TURNO: 2025-325464

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 01:57:57 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

**A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.**

**NIT# 8909133414**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-01-2005 Radicación: 2005-1378

Doc: ESCRITURA 17 del 06-01-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - CAMINO VERDE DEL DURAZNO AGRUPACION 2D -

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

**A: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**NIT# 8001365617 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-07-2005 Radicación: 2005-56065

Doc: ESCRITURA 2520 del 18-07-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ESC.17 DEL 6-01-2005 NOT.35 BTA.EN CUANTO A LA DESCRIPCION DEL AREA Y LINDEROS DE LA CASA 8 INTERIOR 9 Y LO REFERENTE AL CAPITULO IV BIENES COMUNES ESENCIALES

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

**DE: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**NIT# 8001365617**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-02-2006 Radicación: 2006-13153

Doc: ESCRITURA 4825 del 19-12-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$27,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**NIT# 8001365617**

**A: GUZMAN SOLANO LUZ ADRIANA PAOLA**

**CC# 52848139 X**

**A: HERRERA CARDOZO JAVIER**

**CC# 12122438 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-02-2006 Radicación: 2006-13153

Doc: ESCRITURA 4825 del 19-12-2005 NOTARIA 35 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: GUZMAN SOLANO LUZ ADRIANA PAOLA

CC# 52848139 X

DE: HERRERA CARDOZO JAVIER

CC# 12122438 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-02-2006 Radicación: 2006-13153

Doc: ESCRITURA 4825 del 19-12-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506094164115633742**

**Nro Matrícula: 50N-20444216**

Pagina 3 TURNO: 2025-325464

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 01:57:57 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

DE: GUZMAN SOLANO LUZ ADRIANA PAOLA

CC# 52848139 X

DE: HERRERA CARDOZO JAVIER

CC# 12122438 X

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-02-2006 Radicación: 2006-13153

Doc: ESCRITURA 4825 del 19-12-2005 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$10,469,008

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES \*LIBERACION HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION\*

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**NIT# 8001365617**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-02-2007 Radicación: 2007-19485

Doc: ESCRITURA 196 del 06-02-2007 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

ESCRITURA 17 DEL 6.01.05 DE LA NOTARIA 35 DE BOGOTA, D.C., EN EL SENTIDO DE DECLARAR INCORPORADAS TODAS LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO VERDE DEL DURAZNO AGRUPACION 2D - PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 17-04-2015 Radicación: 2015-25769

Doc: ESCRITURA 220 del 19-02-2015 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$19,000,000

Se cancela anotación No: 5

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**

**A: GUZMAN SOLANO LUZ ADRIANA PAOLA**

**CC# 52848139 X**

**A: HERRERA CARDOZO JAVIER**

**CC# 12122438 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-85097

Doc: ESCRITURA 2218 del 19-08-2022 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FAMILIAR CONSTITUIDA POR EP 4825 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2005 EN NOT 35 DE BTA Y CANCELADA POR EP 2218 DE 19 DE AGOSTO DE 2022 EN NOT 52 DE BTA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506094164115633742**

**Nro Matrícula: 50N-20444216**

Pagina 4 TURNO: 2025-325464

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 01:57:57 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)

DE: GUZMAN SOLANO LUZ ADRIANA PAOLA

CC# 52848139

DE: HERRERA CARDOZO JAVIER

CC# 12122438

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-85097

Doc: ESCRITURA 2218 del 19-08-2022 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUZMAN SOLANO LUZ ADRIANA PAOLA

CC# 52848139

DE: HERRERA CARDOZO JAVIER

CC# 12122438

**A: AYALA RI/O ARTURO**

CC# 19308355 X

**A: MU/OZ CARDONA AMPARO**

CC# 30331264 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-85097

Doc: ESCRITURA 2218 del 19-08-2022 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

**A: AYALA RI/O ARTURO**

CC# 19308355 X

**A: MU/OZ CARDONA AMPARO**

CC# 30331264 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 16-04-2025 Radicación: 2025-24999

Doc: CERTIFICADO 88 del 09-04-2025 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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: AYALA RI/O ARTURO**

CC# 19308355 X

**A: MU/OZ CARDONA AMPARO**

CC# 30331264 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-6272 Fecha: 06-09-2005

EN DIRECCION LO CORREGIDO VALE ART. 35 D.L.1250-70 C2005-6272 R.Z.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2006-2065 Fecha: 09-03-2006

EN DIRECCION AGRUPACION CORREGIDO VALE.ART.35 DL.1250/70. ECL.C2006-2065

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2011-10377 Fecha: 20-09-2011

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506094164115633742**

**Nro Matrícula: 50N-20444216**

Pagina 5 TURNO: 2025-325464

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 01:57:57 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

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2006-3421

Fecha: 19-04-2006

ANOTACIONES 4-5-6 NOMBRE CORREGIDO VALE - ART 35 DCTO 1250/70

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: C2006-4310

Fecha: 11-05-2006

SECCION PERSONAS RAZON SOCIAL CORREGIDA VALE.ART.35 DL.1250/70. ECL.C2006-4310

Anotación Nro: 12

Nro corrección: 1

Radicación: C2022-15074

Fecha: 23-02-2023

NATURALEZA JURIDICA,ESPECIFICACION Y PERSONAS CORREGIDO SEGUN TITULO INSCRITO,VALE.CORREC104/C2022-15074.(ART.59 LEY 1579/2012).

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-325464**

**FECHA: 09-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo

Nombre del pagador: Kerly Johanna ramos cuellar

Identificación: 1117535573

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1506992819

Cód. del pedido: 1136

Id pago: 3224

Ticket: 4673801136

Fecha de pago: 26/05/2025 11:01:39.0

---

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)