



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1136879051

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO ROBERTO RIVERA AGUILLON
NIT / C.C CLIENTE	1136879051
DIRECCIÓN	AVENIDA CALLE 8 86-65 AP 805 TO2 ET 2B CASTILLA IMPERIAL CONJ PH - GJ 117
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	Tintala
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/06/2025
FECHA INFORME	24/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO EL ARBORAL
NUM.	9222 Escritura De
ESCRITURA	NOTARIA
CIUDAD	27
ESCRITURA	FECHA
CIUDAD	21/12/2023
DEPTO	Cundinamarca
CEDULA	S/I.
CATASTRAL	S/I.
CHIP	11001-3-19-1440 de 15/08/2019 Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	CASTILLA IMPERIAL CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	MENSUALIDAD
	230000
	VRxM2
	5146.57

M. INMOB.	N°
50S-40816027	AP 805
MATRICULA	NRO. GARAJE
50S-40816191	117

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra sobre la Avenida Ciudad de Cali, vía principal del sector.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, balcón, zona de ropas, baño social, baño privado y 2 habitaciones.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas).

NOTAS:

1. El garaje no se encuentra marcado con su respectivo número, aduce la persona encargada, que se marcan en el momento de la entrega.
2. El inmueble no cuenta con contador de energía ni contador de agua, solo se encuentra instalado el contador de gas.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaCom unal	No	JardinInfant il	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec tora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 331,350,447

VALOR ASEGURABLE \$ COP 331,350,447

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores, y se adjunta radicado de desenglobe.

NOMBRES Y FIRMAS


ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-20 17:35:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	124	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.30	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	44.69	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/l.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA CALLE 8 86-65 AP 805 TO2 ET 2B CASTILLA IMPERIAL CONJ PH - GJ 117 | Tintala | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9222, fecha: 21/12/2023, Notaría: 27 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	23	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 805	44.69	M2	\$6,564,118.00	88.53%	\$293,350,433.42
Area Privada	GARAJE 117	17.10	M2	\$2,222,223.00	11.47%	\$38,000,013.30
TOTALES					100%	\$331,350,447
Valor en letras			Trescientos treinta y un millones trescientos cincuenta mil cuatrocientos cuarenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$331,350,447

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 001 HIPOTECA ABIERTA. ANOTACIÓN: Nro. 002 AMPLIACIÓN DE HIPOTECA.

Garaje: El inmueble cuenta con el garaje privado identificado con el No. 117. En inspección física no se encontraba demarcado.

Entorno: Zona de uso residencial, con acceso a vías principales, transporte público, centro comercial, biblioteca, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 9222, Fecha escritura: 21/12/2023, Notaría escritura: 27, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$230.000, Total unidades: 124, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 23, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

Acabados: Inmueble nuevo, con acabados en muy buen estado, demostrado en registro fotográfico anexo.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	8	\$337,000,000	1	\$337,000,000	1	\$38,000,000		\$	\$6,690,534.80	3229053176
2	MISMO CONJUNTO	3	\$440,000,000	0.97	\$426,800,000	1	\$38,000,000	1	\$7,000,000	\$6,941,818.18	3161651083
3	MISMO CONJUNTO	22	\$390,000,000	0.97	\$378,300,000	1	\$38,000,000	1	\$7,000,000	\$6,060,000.00	3212514357
Del inmueble		805		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	53.30	44.69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,690,534.80
2	2	66.08	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,941,818.18
3	2	66.08	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,060,000.00
2 años										
									PROMEDIO	\$6,564,117.66
									DESV. STANDAR	\$454,298.14
									COEF. VARIACION	6.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,018,415.80	TOTAL	\$313,653,001.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,109,819.52	TOTAL	\$273,047,834.57
VALOR TOTAL	\$293,350,433.42			

Observaciones:

NOTA: La oferta 1 se le da factor de negociación 1, ya que es un valor directo de la constructora.

Enlaces:

1.-<https://icconstructora.co/property/castilla-imperial/>

2.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2894561416-espectacular-apartamento-para-estrenar-en-castilla-imperial- JM#polycard_cliente=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=140f451e-1c50-4f9c-962f-23526c4c5aaf6

3.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2869229746-se-vende-apartamento-en-castilla-imperial-de-67-mt2- JM#polycard_cliente=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3be6b955-ba19-4924-8270-608dfaa826a

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

A Google Maps view of the area around La Cabaña de Álvaro in Cali, Colombia. A red pin marks the location of La Cabaña de Álvaro, which is situated near a large blue body of water. The map shows a grid of streets including Avenida El Tintal, Carrera 88D, Carrera 88, Carrera 87B, Carrera 87a, Carrera 82b, Carrera 82a, Carrera 82, Carrera 81f, Carrera 80, Carrera 8c, Carrera 8a, Carrera 9, Carrera 10, Carrera 8d, Carrera 8f, and Carrera 8g. A green area labeled 'Parque de Valladolid' is visible to the right. A blue icon with a white 'P' indicates a public library, 'Biblioteca Pública El Tintal Manuel...'. A blue icon with a white 'C' indicates a bus stop. A blue icon with a white 'T' indicates a train station. A blue icon with a white 'G' indicates a gas station. A blue icon with a white 'H' indicates a hospital. A blue icon with a white 'S' indicates a school. A blue icon with a white 'R' indicates a restaurant. A blue icon with a white 'M' indicates a movie theater. A blue icon with a white 'L' indicates a library. A blue icon with a white 'B' indicates a bank. A blue icon with a white 'P' indicates a parking lot. A blue icon with a white 'T' indicates a train station. A blue icon with a white 'C' indicates a bus stop. A blue icon with a white 'G' indicates a gas station. A blue icon with a white 'H' indicates a hospital. A blue icon with a white 'S' indicates a school. A blue icon with a white 'R' indicates a restaurant. A blue icon with a white 'M' indicates a movie theater. A blue icon with a white 'L' indicates a library. A blue icon with a white 'B' indicates a bank. A blue icon with a white 'P' indicates a parking lot. The map is credited to 'Map data ©2025' in the bottom right corner.

5 / 15

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



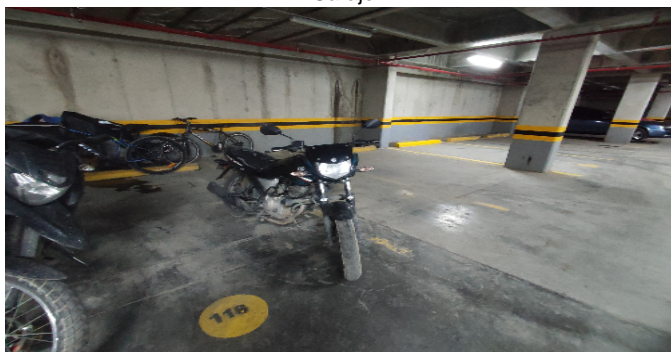
Closet hab. 2



Baño Social 1



Garaje

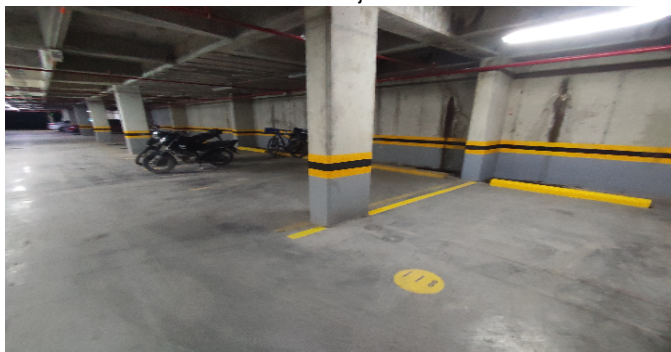


Garaje



FOTOS: General

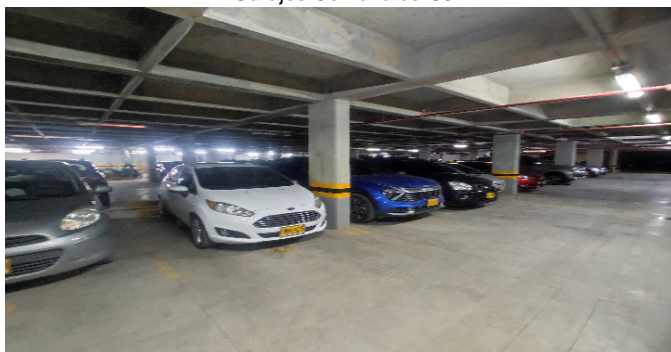
Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1136879051



PIN de Validación: ad210a30



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, 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: ad210a30



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1136879051 M.I.: 50S-4081602

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, 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: ad210a30



https://www.raa.org.co



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 # 77-121 P.O. 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora 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 debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ad210a30



PIN de Validación: ad210a30



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Junio 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-1136879051 M.I.: 50S-40816027

Bogotá, junio 25 de 2025

Señores:

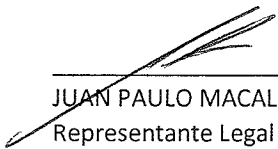
CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA (CAJA HONOR)

Bogotá.

Respetados Señores,

Por medio de la presente certificamos nuestro compromiso en la instalación de los contadores de servicios públicos de acueducto y/o energía de los inmuebles del proyecto Castilla Imperial del cual somos constructor(a), dicha instalación se realizará el día 31 de agosto de 2025.

Cordialmente,



JUAN PAULO MACALLISTER ORTIZ
Representante Legal
IC CONSTRUCTORA SAS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SOLICITUD Y COMPROBANTE DE RADICACIÓN

RADICACION No.2025 461777

FECHA: 05-05-2025

SOLICITUD DE TRÁMITE

Yo, **DAVID FELIPE GUTIÉRREZ CASAS**, identificado con CC Número: **1032433071**, actuando en calidad de: **APODERADO**, solicito a la UAECD, el inicio de la actuación administrativa **REFORMA PH/INCORPORACION CONSTRUCCION PH**, cumpliendo para ello con el lleno de los requisitos previstos en la normatividad vigente.

Autorizo a la UAECD el tratamiento de mis datos personales suministrados, de acuerdo a los establecido en la política de tratamiento de datos personales de la entidad que se encuentra en www.catastrobogota.gov.co y las leyes 1437 de 2011 y 1581 de 2012.

Autorizo a la UAECD a notificarme las decisiones administrativas al correo electrónico dgutierrez@icconstructora.co. como lo establece la Ley 1437 de 2011.

Autorizo a la UAECD a enviarme comunicaciones al correo electrónico dgutierrez@icconstructora.co. como lo establece la Ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Correo electrónico: dgutierrez@icconstructora.co

Teléfono Celular: **3183247401**

Teléfono fijo: **3183247401**

Nuestros trámites son gratuitos, no acuda a intermediarios. AYÚDENOS A ACABAR CON EL FLAGELO DE LA CORRUPCIÓN.

Denuncie los hechos de corrupción en la pagina web www.bogota.gov.co/SDQS

COMPROBANTE DE RADICACIÓN

TRÁMITE: REFORMA PH/INCORPORACION CONSTRUCCION PH	CÓDIGO: 9
CHIP: AAA0270KPXR	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40703129
NÚMERO PREDIAL NAL: 110010165081600380006000000000	CÓDIGO SECTOR: 006516380600000000
DIRECCIÓN: AC 8 86 65	CÓDIGO POSTAL: 110811

DOCUMENTOS APORTADOS

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	NOTARÍA	FOLIOS	OBSERVACIONES
OFICIO SOLICITUD USUARIO	1	26-03-2025		1	ANEXA EN VUC
CERTIF EXIST/REPRESENT/LEGAL	25303058	04-03-2025		14	ANEXA EN VUC
PODER O AUTORIZACION PROPIETARIO	1	01-03-2025		4	ANEXA EN VUC
COPIA ESCRITURA PUBLICA O FOTOC LEGIBLE	9222	21-12-2023	27	680	ANEXA EN VUC
COPIA ESCRITURA PUBLICA O FOTOC LEGIBLE	1636	22-03-2024	27	78	ANEXA EN VUC
COPIA ESCRITURA PUBLICA O FOTOC LEGIBLE	2124	29-05-2021	27	21	ANEXA EN VUC
COPIA ESCRITURA PUBLICA O FOTOC LEGIBLE	3688	04-05-2022	27	98	ANEXA EN VUC
OTROS	1			1	ANEXA EN VUC EXCEL
COPIA DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	80089232	01-03-2025		1	ANEXA EN VUC
PLANO TOPOG COORD LIGADO AL D.C.> 500M	1			1	ANEXA EN VUC

OBSERVACIONES: ACEPTO| [RAD-VUC-WEB]| SOLICITUD VUC 22951

Sujeto a verificación de requisitos por parte de la UAECD

<Jairo Ramos Perilla>

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SOLICITUD Y COMPROBANTE DE RADICACIÓN

RADICACION No.2025 461777

FECHA: 05-05-2025

Estimado Señor(a): DAVID FELIPE GUTIÉRREZ CASAS

Le informo que a partir de la fecha del presente documento, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital adquiere el compromiso de atender su solicitud en el marco de los términos legales que rigen la función administrativa y catastral, y en estricto orden de radicación. El avance de su solicitud lo podrá verificar en la página web www.catastrobogota.gov.co, Catastro en línea link "**Consulte el estado de un trámite**" consulte trámite 2025 - 461777.

Atentamente,

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO

Recuerde si requiere una certificación catastral o de inscripción en Catastro, hágalo rápidamente y gratis, desde su casa y/o oficina por Catastro en línea www.catastrobogota.gov.co

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506137506116010876

Nro Matrícula: 50S-40816027

Pagina 1 TURNO: 2025-244458

Impreso el 13 de Junio de 2025 a las 10:07:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-06-2024 RADICACIÓN: 2024-18186 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AP 805 TO2 ET 2B CASTILLA IMPERIAL CONJ PH CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 53,30M2 AREA PRIVADA 44,69M2 CON COEFICIENTE DE 0,1321% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.9222 DE FECHA 21-12-2023 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DELPATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON CENTRO LOGISTICO DE SERVICIOS INTEGRALES CELSI S.A. POR E. 5852 DEL 12-08-2015 NOTARIA 72 BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40703129. ESTOS ADQUIRIERON ASI: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL) POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (DERECHO DE CUOTA DE CUERPO CIERTO SOBRE LO QUE SE CONSTITUYE, LA FIDUCIA DE 68.03% CORRESPONDIENTE A 43.220.593M2. NO INCLUYE EL 31.97% CORRESPONDIENTE A 20.313.487M2. DE LA OFERTA DE COMPRA ANOTACION 13) DE CENTRO LOGISTICO DE SERVICIOS INTEGRALES CELSI S.A., POR E. 3591 DEL 30-12-09 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE SE TRANSFIERE A DERECHO DE CUOTA DE CUERPO CIERTO Y SE EXCLUYE EL TERRENO EN OFERTA ANOTACION 13, POR E. 99 DEL 20-01-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C.) ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A APONTE LAGOS LUIS FELIPE, BAQUERO QUINCHE JUAN EVANGELISTA, ALBORNOZ BELLO JORGE ARMANDO, QUINCHE MAHECHA JORGE ENRIQUE, ALBORNOZ BELLO EDGAR ALONSO, Y NOHORA INES, ALBORNOZ SOLANO JESUS ANTONIO Y EMPRESA DE TRANSPORTES SANTA LUCIA S.A., POR E. 1282 DEL 15-05-06 NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A BELLO DE ALBORNOZ MARIA OTILIA POR E. 438 DEL 15-02-05 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA DE FORERO DE SAREZTKI MARIA CLEMENCIA POR E. 679 DEL 31-03-79 NOTARIA 19 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-598334.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA CALLE 8 86-65 AP 805 TO2 ET 2B CASTILLA IMPERIAL CONJ PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

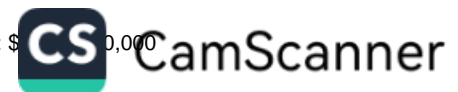
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S - 40703129

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-91132

Doc: ESCRITURA 9704 del 23-12-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$ 0,000





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506137506116010876

Nro Matrícula: 50S-40816027

Pagina 2 TURNO: 2025-244458

Impreso el 13 de Junio de 2025 a las 10:07:38 AM

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

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

ESPECIFICACION: 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL NIT. 830.053.812-2

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-2018 Radicación: 2018-10217

Doc: ESCRITURA 134 del 26-01-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL NIT. 830.053.812-2

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-18186

Doc: ESCRITURA 9222 del 21-12-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 2 SUBETAPA 2 (TORRE 2B) CASTILLA IMPERIAL CONJUNTO RESIDENCIAL PH

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL NIT 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-18191

Doc: ESCRITURA 1636 del 22-03-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P NO 922 DEL 21/12/2023 NOTARIA 27 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA, EN CUANTO ADICIONAR LA TORRE 2B SUBETAPA 2B ETABA 2 Y SE REFORMA EL REGLAMENTO DE P.H CASTILLA IMPERIAL CONJUNTO RESIDENCIAL P.H, ADEMAS SE MODIFICA LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS DE COPROPIEDAD DE LA ET 1 T1 Y ET 2 TO 2A Y 2B.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL ALIANZA FIDUCIARIA NIT 830.053.812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-1319 Fecha: 07-02-2025

SE ACTUALIZA TIPO DE PREDIO URBANO Y SE COMPLEMENTA DIRECCION CONFORME AL ART. 59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG/CORREC99

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2025-4561 Fecha: 09-04-2025

EN DIRECCION DEL PREDIO SE INCLUYE COMPLEMENTO. CONFORME ART.59 LEY 1579 DE 2012. JCAG/CORREC99



CamScanner



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506137506116010876

Nro Matrícula: 50S-40816027

Pagina 3 TURNO: 2025-244458

Impreso el 13 de Junio de 2025 a las 10:07:38 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244458

FECHA: 13-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JULIO CESAR ALEGRIA GIL
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



CamScanner



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506134555116010877

Nro Matrícula: 50S-40816191

Pagina 1 TURNO: 2025-244459

Impreso el 13 de Junio de 2025 a las 10:07:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-06-2024 RADICACIÓN: 2024-18186 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GARAJE117 ET 2B CASTILLA IMPERIAL CONJ PH CON AREA DE TOTAL PRIVADA 17,10M2 CON COEFICIENTE DE 0,0506% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.9222 DE FECHA 21-12-2023 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DELPATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON CENTRO LOGISTICO DE SERVICIOS INTEGRALES CELSI S.A. POR E. 5852 DEL 12-08-2015 NOTARIA 72 BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40703129. ESTOS ADQUIRIERON ASI: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL) POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (DERECHO DE CUOTA DE CUERPO CIERTO SOBRE LO QUE SE CONSTITUYE, LA FIDUCIA DE 68.03% CORRESPONDIENTE A 43.220.593M2. NO INCLUYE EL 31.97% CORRESPONDIENTE A 20.313.487M2. DE LA OFERTA DE COMPRA ANOTACION 13) DE CENTRO LOGISTICO DE SERVICIOS INTEGRALES CELSI S.A., POR E. 3591 DEL 30-12-09 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE SE TRANSFIERE A DERECHO DE CUOTA DE CUERPO CIERTO Y SE EXCLUYE EL TERRENO EN OFERTA ANOTACION 13, POR E. 99 DEL 20-01-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C.) ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A APONTE LAGOS LUIS FELIPE, BAQUERO QUINCHE JUAN EVANGELISTA, ALBORNOZ BELLO JORGE ARMANDO, QUINCHE MAHECHA JORGE ENRIQUE, ALBORNOZ BELLO EDGAR ALONSO, Y NOHORA INES, ALBORNOZ SOLANO JESUS ANTONIO Y EMPRESA DE TRANSPORTES SANTA LUCIA S.A., POR E. 1282 DEL 15-05-06 NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A BELLO DE ALBORNOZ MARIA OTILIA POR E. 438 DEL 15-02-05 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA DE FORERO DE SAREZTKI MARIA CLEMENCIA POR E. 679 DEL 31-03-79 NOTARIA 19 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-598334.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA CALLE 8 86-65 GARAJE 117 ET 2B CASTILLA IMPERIAL CONJ PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40703129

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-91132

Doc: ESCRITURA 9704 del 23-12-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$ 0,000



CamScanner



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506134555116010877

Nro Matrícula: 50S-40816191

Pagina 2 TURNO: 2025-244459

Impreso el 13 de Junio de 2025 a las 10:07:38 AM

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

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

ESPECIFICACION: 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL NIT. 830.053.812-2

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-2018 Radicación: 2018-10217

Doc: ESCRITURA 134 del 26-01-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL NIT. 830.053.812-2

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-18186

Doc: ESCRITURA 9222 del 21-12-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 2 SUBETAPA 2 (TORRE 2B) CASTILLA IMPERIAL CONJUNTO RESIDENCIAL PH

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL NIT 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-18191

Doc: ESCRITURA 1636 del 22-03-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P NO 922 DEL 21/12/2023 NOTARIA 27 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA, EN CUANTO ADICIONAR LA TORRE 2B SUBETAPA 2B ETABA 2 Y SE REFORMA EL REGLAMENTO DE P.H CASTILLA IMPERIAL CONJUNTO RESIDENCIAL P.H, ADEMAS SE MODIFICA LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS DE COPROPIEDAD DE LA ET 1 T1 Y ET 2 TO 2A Y 2B.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL ARBORAL ALIANZA FIDUCIARIA NIT 830.053.812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-1316 Fecha: 18-03-2025

INCLUIDO TIPO DE PREDIO URBANO.CONFORME AL ART 59 LEY 1579/2012.JCAG-CORREC96

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2025-1316 Fecha: 18-03-2025

INCLUIDA DIRECCION DEL PREDIO.CONFORME AL ART 59 LEY 1579/2012.JCAG-CORREC96



CamScanner



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506134555116010877

Nro Matrícula: 50S-40816191

Pagina 3 TURNO: 2025-244459

Impreso el 13 de Junio de 2025 a las 10:07:38 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244459

FECHA: 13-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JULIO CESAR ALEGRIA GIL
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



CamScanner



¡Listo! Hiciste tu pago

13 jun 2025, 11:25

Pago en:

Portal Zona Pagos BBVA

Descripción:

EvalúoDiegorivera

La cantidad de:

\$302.000,00

Impuesto del 4X1.000 de:

\$1.208,00

Impuesto IVA:

\$0,00

Fecha de transacción:

13/06/2025

CUS:

1551151228

Número de referencia 1:

02

Número de referencia 2:

900441334

Número de referencia 3:

4290

Número de la factura:

1847401173


Esta transacción se hizo a través de PSE



ARCHIVO: LRHIPO-1136879051
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1136879051
	Hash documento:	1161f7b08f
	Fecha creación:	2025-06-24 10:59:13

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 502223	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.24.30.65 2025-06-20 17:35:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

