



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80857087

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIAN PARDO MORENO	FECHA VISITA	20/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	80857087	FECHA INFORME	25/06/2025
DIRECCIÓN	CL 23 72A 91 IN 3 AP 1204 PQ 83	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	Modelia	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	91528506		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FABIAN PARDO MORENO LORENA DEL PILAR PORTILLO CERQUERA				
NUM.	3427 EscrituraDe	NOTARIA	26	FECHA	27/12/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	AP: 006302420100312004 GR: 006302420100191046				
CHIP	AAA0236BXDE				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 5043 del 20-06-2012 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIVERA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	340000	VRxM2	6104.13
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.31				

M. INMOB.	N°
50C-1849084	IN 3 AP 1204
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1848581	83

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la Av. el dorado hacia el sur, sobre la Av. Boyacá, hasta la calle 23, desviando sentido occidente hasta llegar a la calle 72a, llegando a la esquina de la 72b, ahí se encuentra el ingreso a la unidad residencial.

Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, zona de ropas, baño auxiliar con closet, alcoba auxiliar, alcoba principal con closet y baño privado.

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

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 418,111,284

VALOR ASEGURABLE \$ COP 418,111,284

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 006.

NOMBRES Y FIRMAS

cc. 91.528.506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
Perito Actuante
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-24 19:08:00

NIT. 900.441.334-1

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

250

Si tiene No. 1

Privado

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

61.98

AREA PRIVADA

M2

55.70

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

55.70

AVALUO

PESOS

284.632.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

55

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

55.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 23 72A 91 IN 3 AP 1204 | PQ 83 | Modelia | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5043, fecha: 20/06/2012, Notaría: 38 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

300-400

Escolar

Bueno

400-500

Asistencial

Bueno

400-500

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:

NO

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

No VIS

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

13

N° de Sótanos

2

Vida Util

100 años

Vida Remanente

87

Estructura

Mixto

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Losa de concreto

Fachada

Enchapes o fachaletas

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2012

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: 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	IN 3 AP 1204	55.70	M2	\$6,878,120.00	91.63%	\$383,111,284.00
Area Privada	PQ 83	11.06	M2	\$3,164,557.00	8.37%	\$35,000,000.42
TOTALES					100%	\$418,111,284
Valor en letras			Cuatrocientos dieciocho millones ciento once mil doscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$418,111,284

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: Especificación: Hipoteca, anotación 006.

Entorno: 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 5043, Fecha escritura: 20/06/2012, Notaría escritura: 38, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 340000, Total unidades: 250, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5 **Parqueadero Privado Cubierto: 250 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 14 Parqueadero Comunal Descubierto: 0 Parqueadero Visitante Cubierto: 50 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número Pisos: 1 Total Parqueaderos: 314 Depósito Privado: 150 Número Sotanos: 2**

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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	la esperanza	5	\$520,000,000	0.93	\$483,600,000	1	\$30,000,000		\$	\$7,316,129.03	3204795284
2	la esperanza	12	\$457,000,000	0.95	\$434,150,000	1	\$30,000,000		\$	\$6,518,548.39	3176462319
3	la esperanza	5	\$575,000,000	0.95	\$546,250,000	1	\$30,000,000		\$	\$6,453,125.00	3108845774
4	La esperanza norte, Fontibon,	6	\$549,000,000	0.95	\$521,550,000	1	\$30,000,000		\$	\$7,228,676.47	318 2152607
Del inmueble		12		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	75	62	1	1.0	1.0	1	1.0	1	\$7,316,129.03
2	14	75	62	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$6,518,548.39
3	16	90	80	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$6,453,125.00
4	20	73	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,228,676.47
13	años									
									PROMEDIO	\$6,879,119.72
									DESV. STANDAR	\$456,307.73
									COEF. VARIACION	6.63%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,335,427.46	TOTAL	\$408,583,309.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,422,811.99	TOTAL	\$357,750,627.77
VALOR TOTAL	\$383,111,284.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-la-felicidad-bogota/192444923>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-modelia-bogota/10246125>

3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-esperanza-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/44-M45452207src_flow=busqueda-por:mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentodis-apartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=pro

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-la-esperanza-norte-bogota/192091637>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 23 72A 91 IN 3 AP 1204 | PQ 83 | Modelia | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.659496696343819

Longitud:-74.11918092131525

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39′ 34.1892″

Longitud:74° 7′ 9.051″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



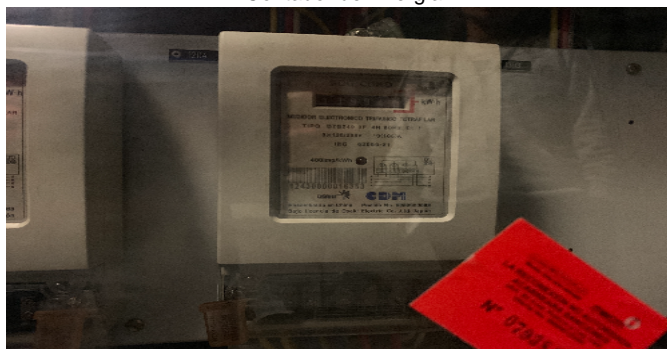
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



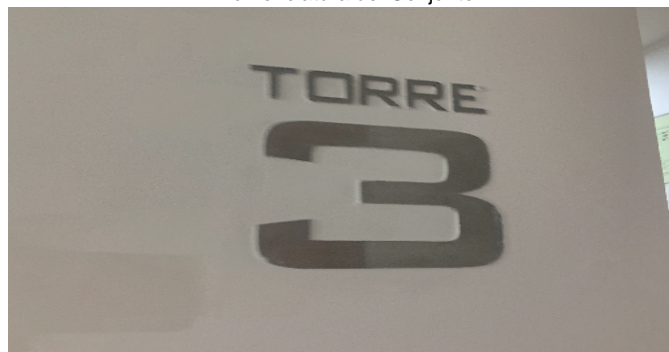
Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal

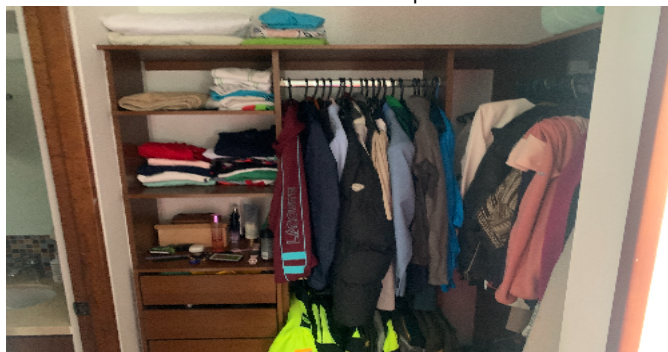


FOTOS: General

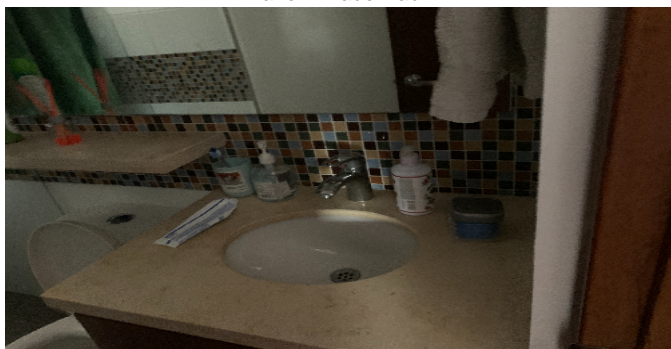
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



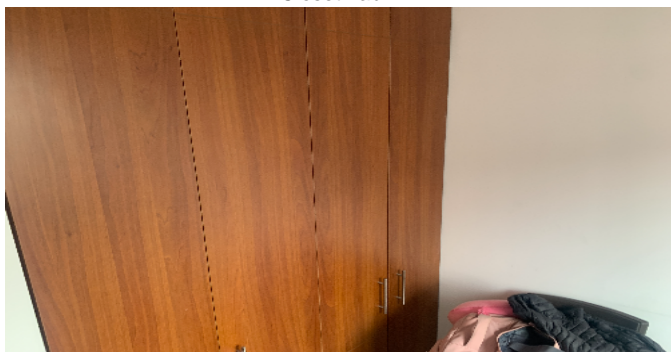
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto

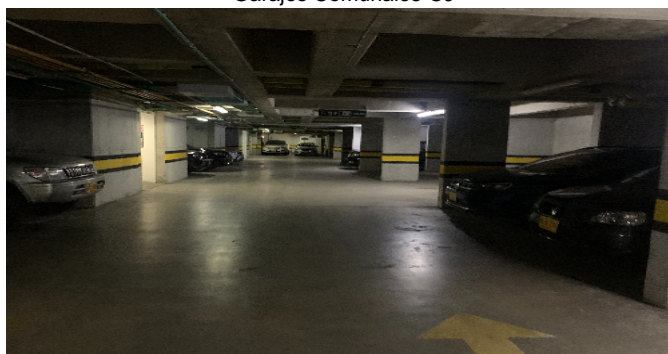


FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ

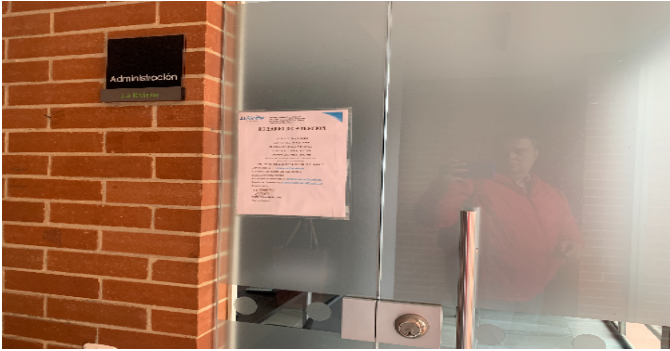


Otras Zonas Sociales-CJ



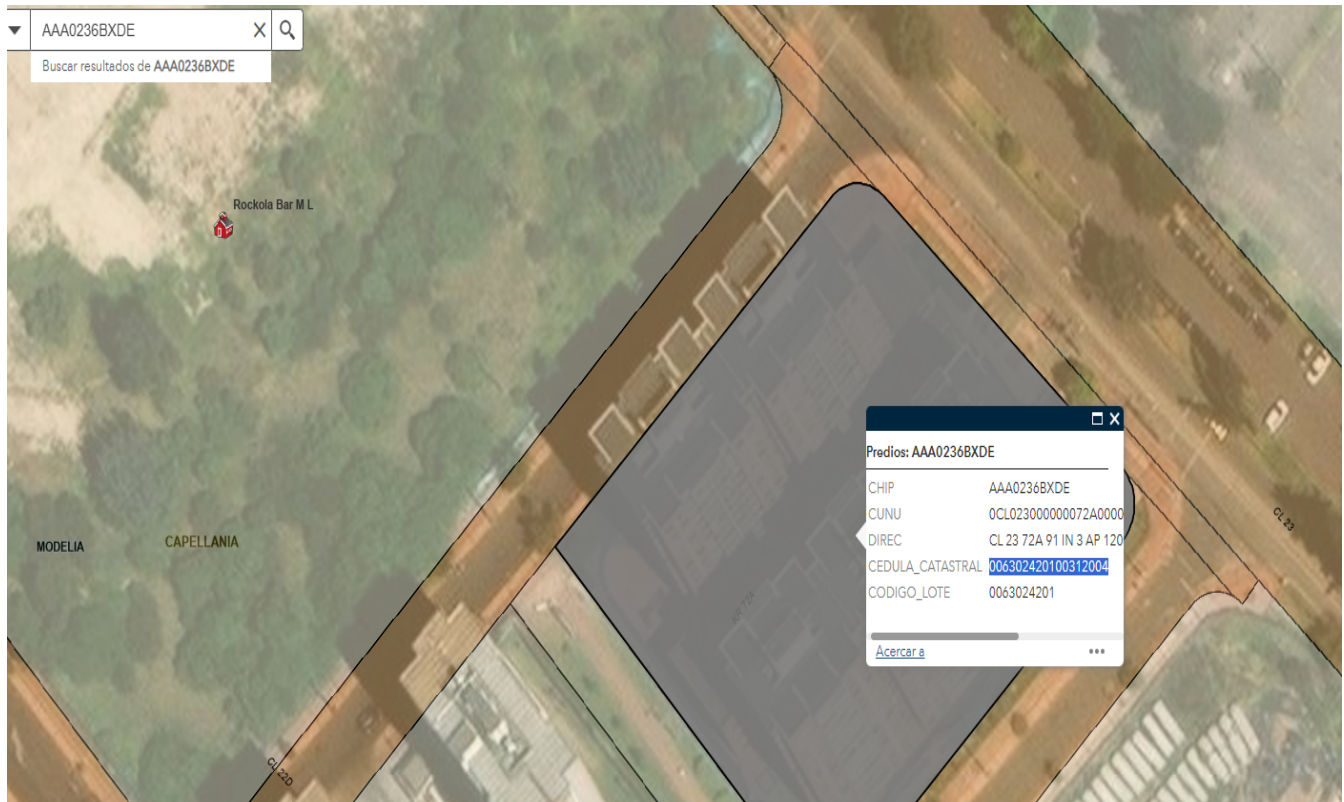
FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



Areas o Documentos

RESIDENCIAL LA RIVIERA - PROPIEDAD HORIZONTAL, que se distingue con la siguiente dirección Calle veintitrés número setenta y dos A noventa y uno (Cl 23 N° 72 A-91) de Bogotá D.C., su altura libre aproximada es dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts) y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **ÁREAS DEL APARTAMENTO:** ÁREA CONSTRUIDA: SESENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (61.98 M2). ÁREA PRIVADA: CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (55.70 M2). ÁREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: SEIS PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (6.28 M2). **DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Comedor,

MARTHA JENNY ROSARIO BARRERO
Notaria Encargada
Calle de Bogotá D.C.

Papel notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

114728MQ

Areas o Documentos

AAA0236BXDE

Ver Datos

Economía y Finanzas (48)

Educación (35)

Función Pública (28)

Imágenes y fotografías aéreas (28)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (30)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018

Cuéntanos tu experiencia en esta página

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Conjunto Cerrado: NO

Vetustez: 2012

Parqueadero Privado Cubierto: 250

Parqueadero Privado Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierto: 14

Parqueadero Comunal Descubierta: 0

Parqueadero Visitante Cubierto: 50

Parqueadero Visitante Descubierta: 0

Número Pisos: 1

Total Parqueaderos: 314

Deposito Privado: 150

Número Sotanos: 2

Número Semisotanos: 0

Portería: 1

Cerramiento: SI

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Areas o Documentos

AAA0236BXDE

Ver Datos

Economía y Finanzas (48)

Educación (35)

Función Pública (28)

Imágenes y fotografías aéreas (28)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (30)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018

Cuéntanos tu experiencia en esta página

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Valor Administración Moda: 178,500

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 654

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 250

Área Privada Construida: 17,995.86

Área Común Construida: 0

Área Común Lote: 0

Área Privada Lote: 4,118.07

Escala Captura: 1:1000

Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

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-80857087



PIN de Validación: ae6f0a48

**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 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
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

RAA AVALUO: LRHIPO-80857087 M.I.: 50C-1849084

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



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-80857087 M.I.: 50C-1849084

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 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: LRHIPO-80857087 M.I.: 50C-1849084

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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 hacerlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, el interesado 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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506185342116301954

Nro Matrícula: 50C-1849084

Pagina 1 TURNO: 2025-461143

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 03:24:50 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-07-2012 RADICACIÓN: 2012-57321 CON: ESCRITURA DE: 23-06-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0236BXDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 5043 de fecha 20-06-2012 en NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 1204 INTERIOR 3 con area de 55.70 M2 DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA con coeficiente de 0.31 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRA A DETERGENTES LTDA, FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LIMITADA GRASCO LIMITADA INVERSIONES M.G.LTDA POR ESCRITURA NO. 4444 DEL 27-05-2011, NOTARIA 38 DE BOGOTA ESTA EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION POR ESCRITURA NO. 8175 DE 03-09-DE 2010, NOTARIA 38 DE BOGOTA REGISTRADO AL FOLIO 1793700 DEL 04-10-DE 2010, ----.QUE DETERGENTES LTDA., FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS S.A. GRASCO S.A. HOY FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA., E INVERSIONES M G LTDA.,EFECTUO ENGLOBE DE DIEZ (10) LOTES LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI:QUE: DETERGENTES S.A. ADQUIRIO LOS PREDIOS MOTIVO DEL ENGLOBE POR COMPRA A INMOBILIARIA MORIS GUTT S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 2489 DEL 18-06-80 NOTARIA 3A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 10-07-80 A LOS FOLIOS 50C-563572/73/74,ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 5288 DEL 23-12-80 NOTARIA 3A. DE BOGOTA.-QUE:FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA GRASCO LIMITADA EFECTUO ENGLOBE DE 3 LOTES DE TERRENO LOS CUALES LOS ADQUIRIO POR COMPRA A INMOBILIARIA MORRIS GUT S.A POR ESCRITURA NO. 2488 DEL 18-06-1980 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 563577, 563580,564316 EL 10-07-1980.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 23 72A 91 IN 3 AP 1204 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 23 #72A-91 APARTAMENTO 1204 INTERIOR 3 CONJUNTO RESIDENCIAL "LA RIVIERA " P.H.

1) CALLE 23 #72A-91 APARTAMENTO 1204 INTERIOR 3 CONJUNTO RESIDENCIAL "LA RIVERA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1793700

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-51917

Doc: ESCRITURA 4444 del 27-05-2011 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506185342116301954

Nro Matrícula: 50C-1849084

Pagina 2 TURNO: 2025-461143

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 03:24:50 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: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S

NIT# 9003239202 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-06-2012 Radicación: 2012-57321

Doc: ESCRITURA 5043 del 20-06-2012 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S

NIT# 9003239202 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-76090

Doc: ESCRITURA 4656 del 30-05-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S

NIT# 9003239202

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-76090

Doc: ESCRITURA 4656 del 30-05-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$195,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S

NIT# 9003239202

A: ALVARADO CLAVIJO GLORIA MARINA

CC# 41649064 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2947

Doc: ESCRITURA 3427 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$406,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALVARADO CLAVIJO GLORIA MARINA

CC# 41649064

A: PARDO MORENO FABIAN

CC# 80857087 X

A: PORTILLO CERQUERA LORENA DEL PILAR

CC# 1015993087 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2947

Doc: ESCRITURA 3427 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506185342116301954

Nro Matrícula: 50C-1849084

Pagina 3 TURNO: 2025-461143

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 03:24:50 PM

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

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

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 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: PARDO MORENO FABIAN

CC# 80857087 X

DE: PORTILLO CERQUERA LORENA DEL PILAR

CC# 1015993087 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909033988

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-8980

Fecha: 04-05-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-461143

FECHA: 18-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506181296116301953

Nro Matrícula: 50C-1848581

Pagina 1 TURNO: 2025-461144

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 03:24:50 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-07-2012 RADICACIÓN: 2012-57321 CON: ESCRITURA DE: 23-06-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0236CNFTCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 5043 de fecha 20-06-2012 en NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. PARQUEADERO 83 con area de 11.06 M2 DE AREA PRIVADA
CONSTRUIDA con coeficiente de 0.06 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRA A DETERGENTES LTDA, FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LIMITADA GRASCO LIMITADA INVERSIONES M.G.LTDA POR ESCRITURA NO. 4444 DEL 27-05-2011, NOTARIA 38 DE BOGOTA ESTA EFECTUO CONSTITUCION DE URBANIZACION POR ESCRITURA NO. 8175 DE 03-09-DE 2010, NOTARIA 38 DE BOGOTA REGISTRADO AL FOLIO 1793700 DEL 04-10-DE 2010, ----.QUE DETERGENTES LTDA., FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS S.A. GRASCO S.A. HOY FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA., E INVERSIONES M G LTDA.,EFECTUO ENGLOBE DE DIEZ (10) LOTES LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI:QUE: DETERGENTES S.A. ADQUIRIO LOS PREDIOS MOTIVO DEL ENGLOBE POR COMPRA A INMOBILIARIA MORIS GUTT S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 2489 DEL 18-06-80 NOTARIA 3A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 10-07-80 A LOS FOLIOS 50C-563572/73/74,ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 5288 DEL 23-12-80 NOTARIA 3A. DE BOGOTA.-QUE:FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA GRASCO LIMITADA EFECTUO ENGLOBE DE 3 LOTES DE TERRENO LOS CUALES LOS ADQUIRIO POR COMPRA A INMOBILIARIA MORRIS GUT S.A POR ESCRITURA NO. 2488 DEL 18-06-1980 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 563577, 563580,564316 EL 10-07-1980.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 23 72A 91 PQ 83 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 23 #72A-91 PARQUEADERO 83 CONJUNTO RESIDENCIAL "LA RIVIERA " P.H.

1) CALLE 23 #72A-91 PARQUEADERO 83 CONJUNTO RESIDENCIAL "LA RIVERA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1793700

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-51917

Doc: ESCRITURA 4444 del 27-05-2011 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506181296116301953

Nro Matrícula: 50C-1848581

Pagina 2 TURNO: 2025-461144

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 03:24:50 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: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S****NIT# 9003239202 X****A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-06-2012 Radicación: 2012-57321

Doc: ESCRITURA 5043 del 20-06-2012 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S****NIT# 9003239202 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-76090

Doc: ESCRITURA 4656 del 30-05-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****A: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S****NIT# 9003239202****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-76090

Doc: ESCRITURA 4656 del 30-05-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S****NIT# 9003239202****A: ALVARADO CLAVIJO GLORIA MARINA****CC# 41649064 X****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2947

Doc: ESCRITURA 3427 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$406,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: ALVARADO CLAVIJO GLORIA MARINA****CC# 41649064****A: PARDO MORENO FABIAN****CC# 80857087 X****A: PORTILLO CERQUERA LORENA DEL PILAR****CC# 1015993087 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-01-2025 Radicación: 2025-2947

Doc: ESCRITURA 3427 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506181296116301953

Nro Matrícula: 50C-1848581

Pagina 3 TURNO: 2025-461144

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 03:24:50 PM

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

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

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 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: PARDO MORENO FABIAN

CC# 80857087 X

DE: PORTILLO CERQUERA LORENA DEL PILAR

CC# 1015993087 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909033988

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-8980

Fecha: 04-05-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-461144

FECHA: 18-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



Comprobante en línea
Pago PSE

18 Jun 2025 11:29:09



Pago exitoso
CUS 1563420989

Comercio
Portal Zona Pagos BBVA

Referencia 1
02

Fecha
18 Jun 2025 11:29:09

Referencia 2
900441334

Número de factura
3588601179

Referencia 3
4290

Descripción del pago
Avaluo

Valor del Pago
\$302,000

Número de comprobante
TR1128220989

Costo de la transacción
\$ 0


Producto origen
Ahorros - Bancolombia
**** **5596**



ARCHIVO: LRHIPO-80857087
avalsign.com


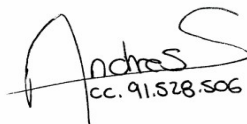
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-80857087
	Hash documento:	536c67ad25
	Fecha creación:	2025-06-25 09:09:55

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 287561	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.55.20.228 2025-06-24 19:08:00	



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>

