



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-52507821

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|--------------------------|---|-------------------------|---|
| CLIENTE | MAGDA MARISOL ROMERO PARRA | FECHA VISITA | 25/06/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 52507821 | FECHA INFORME | 03/07/2025 |
| DIRECCIÓN | CALLE 19 A # 68 D - 51 ACCESO PEATONAL Y CALLE 19 A #68 D - 65 ACCESO VEHICULAR APARTAMENTO 527 INTERIOR 4 PISO 5 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL MISTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 | EDAD (AÑOS) | 1 años |
| BARRIO | MONTEVIDEO | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 30050594 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------|--------------|------------|
| PROPIETARIO | ROMERO PARRA MAGDA MARISOL | | | | |
| NUM. | 3260 EscrituraDe | NOTARIA | 32 | FECHA | 20/12/2024 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | S/I | | | | |
| CHIP | S/I | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aporta | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL MISTRAL | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 177000 | VRxM2 | 5035.56 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.122581 | | | | |

| | |
|------------------|--------------|
| M. INMOB. | N° |
| 50C-2238583 | AP 527, IN 4 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CALLE 19 A # 68 D
Distribución del inmueble: sala, comedor, cocina, zona de ropas, dos habitaciones, un baño.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 287,500,005

VALOR ASEGURABLE \$ COP 287,500,005

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Especificación: patrimonio de familia, anotación 006. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 007.

NOMBRES Y FIRMAS

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 Perito Actuante
 C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-06-27 13:06:00

Los Rosales
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 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 | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 815 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

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 2021.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 40.67 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 35.15 | | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 35.15 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 35.15 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 19 A # 68 D - 51 ACCESO PEATONAL Y CALLE 19 A #68 D - 65 ACCESO VEHICULAR APARTAMENTO 527 INTERIOR 4 PISO 5 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL MISTRAL - PROPIEDAD HORIZONTA | MONTEVIDEO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1900, fecha: 15/10/2024, Notaría: 32 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vias Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

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

| | 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 | Nueva |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 23 |
| Nº de Sótanos | 3 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 99 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2024 |

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 | AP 527, IN 4 | 35.15 | M2 | \$8,179,232.00 | 100.00% | \$287,500,004.80 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$287,500,005 |

Valor en letras Doscientos ochenta y siete millones quinientos mil cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$287,500,005

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: | En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura. |

SALVEDADES

Jurídica: Especificación: patrimonio de familia, anotación 006. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 007.

Garaje: De acuerdo a la información suministrada en visita, el conjunto cuenta con garajes privados y garajes comunales. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 1900, Fecha escritura: 15/10/2024, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 177000, Total unidades: 815, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 23, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3 por torre

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

Acabados: El apartamento lo entregaron en obra gris, en el momento de la visita se evidencia que están terminando de instalar los acabados.

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 | CN MISTRAL | 5 | \$250,000,000 | 1.0 | \$250,000,000 | | \$ | | \$ | \$7,112,375.53 | 3103157550 |
| 2 | CN MISTRAL | 6 | \$250,000,000 | 1.0 | \$250,000,000 | | \$ | | \$ | \$7,112,375.53 | 3103157550 |
| 3 | CN MISTRAL | 8 | \$250,000,000 | 1.0 | \$250,000,000 | | \$ | | \$ | \$7,112,375.53 | 3103157550 |
| Del inmueble | | AP 527, IN 4 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|----------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 0 | 41.05 | 35.15 | 1.15 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.15 | \$8,179,231.86 |
| 2 | 0 | 41.05 | 35.15 | 1.15 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.15 | \$8,179,231.86 |
| 3 | 0 | 41.05 | 35.15 | 1.15 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.15 | \$8,179,231.86 |
| 1 aA±os | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$8,179,231.86 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$0.00 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.00% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$8,179,231.86 | TOTAL | \$287,499,999.88 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$8,179,231.86 | TOTAL | \$287,499,999.88 |
| VALOR TOTAL | \$287,500,004.80 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.cincueatras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-montevideo-bogota-3349329>

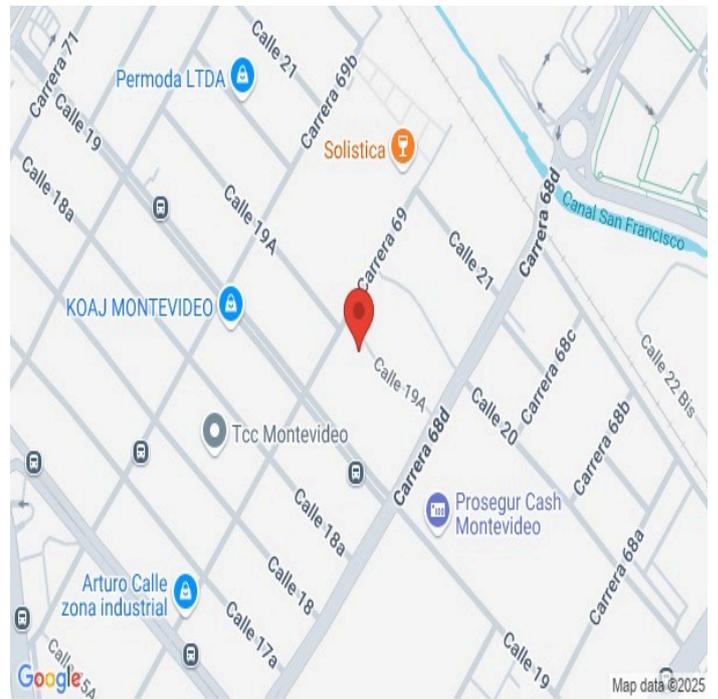
2-<https://www.metrocuadrado.com/proyecto/mistral-cuatro-vientos/1614-C0152>

3-<https://www.cincueatras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-montevideo-bogota-3349329>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 19 A # 68 D - 51 ACCESO PEATONAL Y CALLE 19 A #68 D - 65 ACCESO VEHICULAR APARTAMENTO 527 INTERIOR 4 PISO 5 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL MISTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL | MONTEVIDEO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.64769122400003

Longitud:-74.1177401849999

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38´ 51.6876´´

Longitud:74° 7´ 3.8634´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



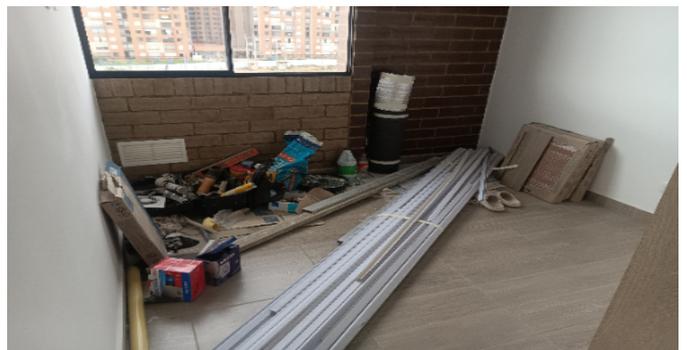
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



FOTOS: General

Closet hab. 2



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



FOTOS: General

Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



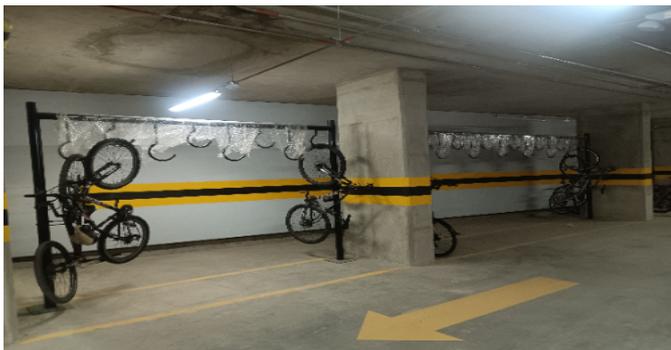
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



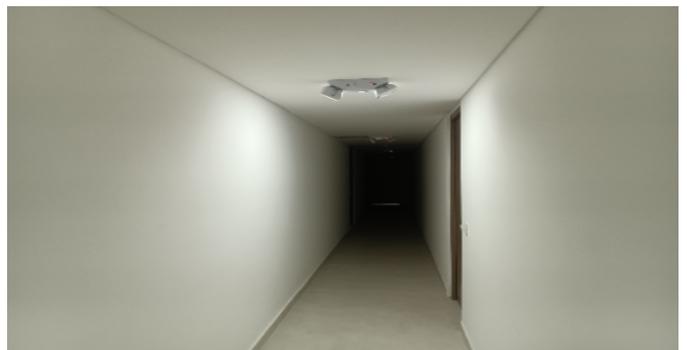
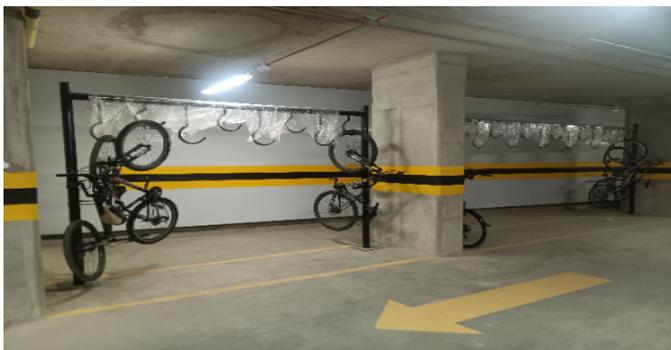
Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO 527 INTERIOR 4. Localizado en el Piso 5, INTERIOR 4, en la Etapa 2 del Proyecto Mistral, ubicado en Bogotá DC. **ÁREAS GENERALES: ÁREA CONSTRUIDA** de cuarenta punto sesenta y siete metros cuadrados (40.67 m2). **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA** de treinta y cinco punto quince metros cuadrados (35.15 m2). La diferencia entre el área construida y el área privada construida es de cinco punto cincuenta y dos metros cuadrados (5.52 m2). **DEPENDENCIAS:** Alcoba, baño, cocina, ropas y sala-comedor. **LINDEROS HORIZONTALES: Entre los puntos 1 y 2:** Línea quebrada, en dimensiones de uno punto cuarenta y cuatro metros (1.44 m), cero punto setenta metros (0.70 m) y tres punto ochenta metros (3.80 m); parte con área común y parte con área privada. **Entre los puntos 2 y 3:** Línea quebrada, en dimensiones de cero punto sesenta metros (0.60 m), cero punto veinticinco metros (0.25 m), dos punto veinte metros (2.20 m), cero punto ochenta y cuatro metros (0.84 m), cero punto treinta metros (0.30 m), uno punto cuarenta metros (1.40 m), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 m), cero punto doce metros (0.12 m) y cero punto noventa y ocho metros (0.98 m); con área común. Entre los

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2506096230115580087

Nro Matrícula: 50C-2238583

Página 1 TURNO: 2025-431999

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:14:13 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-11-2024 RADICACIÓN: 2024-83011 CON: ESCRITURA DE: 17-10-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 527 INTERIOR 4 PISO 5 ETAPA 2 CON AREA DE 40.67 CONSTRUIDA Y 35.15 M2 AREA PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.122581% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1900 DE FECHA 15-10-2024 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

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 prevaletientes 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LRCAJA-52507821



PIN de Validación: a22309aa



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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a22309aa



<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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-52507821 M.I.: 50C-2238583

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a22309aa



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 30 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: CALLE 192 # 11A-51 E. TORRE AIA WIN
 Teléfono: 3045634995
 Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 08 Abr2020 |

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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

a22309aa



PIN de Validación: a22309aa



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: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-52507821 M.I.: 50C-2238583



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506096230115580087

Nro Matrícula: 50C-2238583

Pagina 1 TURNO: 2025-431999

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:14:13 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-11-2024 RADICACIÓN: 2024-83011 CON: ESCRITURA DE: 17-10-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 527 INTERIOR 4 PISO 5 ETAPA 2 CON AREA DE 40.67 CONSTRUIDA Y 35.15 M2 AREA PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.122581% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1900 DE FECHA 15-10-2024 EN NOTARIA TREINTA Y DOS 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:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS NIT.830053700-6 ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-2162450 Y 50C-2227929 ASI: UNA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO NIT 830053700-6 Y REALIZO ENGLOBE DE LAS MATRICULAS 50C-2162448 Y 50C-2162449 MEDIANTE E.P 7366 DE 30-11-2022 REGISTRADA EL 14-12-2022 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2162450. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO NIT 830053700-6 ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-2162448 Y 50C-2162449 ASI: REALIZO DESENGLOBE MEDIANTE E.P 7366 DE 30-11-2022 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 14-12-2022 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2162448 Y 50C-2162449. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A QUIEN ACTUA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO NIT 830.053.700-6 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ALMACENES EXITO S.A POR E.P 574 DE 19-03-2020 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR FUSION DE CARULLA VIVERO S.A POR E.P 2481 DE 04-08-2017 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION MONTEVIDEO LIMITADA SEGUN E.P 459 DE 10-02-1967 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA REGISTRADA EL 07-03-1967 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-485341. (E.G.F). IDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS NIT.830053700-6 ADQUIRIO OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE URBANIZACION MONTEVIDEO LTDA MEDIANTE E.P 1798 DE 01-10-2024 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. ESTA REALIZO DESENGLOBE SEGUN E.P 2072 DE 25-07-2024 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C REGISTRADA EL 26-07-2024 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2227929. URBANIZACION MONTEVIDEO LTDA: ADQUIRIO POR PARTE DE URBANIZACION DE FRANCO S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4079 DE 31-12-59 NOTARIA 6. BTA, REGISTRADA EL 08-02- DE 1.960 HOY AL FOLIO 3411.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 19 A # 68 D - 51 ACCESO PEATONAL Y CALLE 19 A #68 D - 65 ACCESO VEHICULAR APARTAMENTO 527 INTERIOR 4 PISO 5 ETAPA 2 "CONJUNTO RESIDENCIAL MISTRAL" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506096230115580087

Nro Matrícula: 50C-2238583

Pagina 2 TURNO: 2025-431999

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:14:13 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

50C - 2237307

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-2023 Radicación: 2023-48259

Doc: ESCRITURA 1948 del 01-06-2023 NOTARIA 72 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS
NIT.830053700-6 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2024 Radicación: 2024-83011

Doc: ESCRITURA 1900 del 15-10-2024 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL MISTRAL ETAPA 1 Y ETAPA 2

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS
NIT.830053700-6 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-01-2025 Radicación: 2025-5676

Doc: ESCRITURA 3260 del 20-12-2024 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS NIT.830
053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-2025 Radicación: 2025-5676

Doc: ESCRITURA 3260 del 20-12-2024 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800.182.281-5 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS NIT.830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-01-2025 Radicación: 2025-5676

Doc: ESCRITURA 3260 del 20-12-2024 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$221,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506096230115580087

Nro Matrícula: 50C-2238583

Pagina 3 TURNO: 2025-431999

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:14:13 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA-CAJA HONOR-NIT:860.021.967-7 EL COMPRADOR SE COMPROMETE A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR EL TERMINO DE 2 A/OS

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800182281-5 EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CUATRO VIENTOS MISTRAL VIS NIT.830 053.700-6

A: ROMERO PARRA MAGDA MARISOL

CC# 52507821 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2025 Radicación: 2025-5676

Doc: ESCRITURA 3260 del 20-12-2024 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ROMERO PARRA MAGDA MARISOL

CC# 52507821 X

A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-2025 Radicación: 2025-5676

Doc: ESCRITURA 3260 del 20-12-2024 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: ROMERO PARRA MAGDA MARISOL

CC# 52507821 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-9214 Fecha: 24-04-2025
CORREIGDO FIDUCIARIA ART 59 LEY 1579/12 AUX116 C2025-9214
Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-5468 Fecha: 18-03-2025
SE CORRIGE COMENTARIO VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2025-5468



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506096230115580087

Nro Matrícula: 50C-2238583

Pagina 4 TURNO: 2025-431999

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:14:13 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: 2025-431999

FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**



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

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$302.000,00

25 jun, 2025--9:36:34 AM

Producto o servicio: Avalúo
Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con: Cuenta de Ahorros
*1007

Código de confirmación (CUS): 1577404699

IP: 0.0.0.0

[Volver al comercio](#)

Imprimir comprobante

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo

Nombre del pagador: Marisol Romero

Identificación: 52507821

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1577404699

Cód. del pedido: 1184

Id pago: 3290

Ticket: 3464701184

Fecha de pago: 25/06/2025 09:35:04.0

Imprimir



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-52507821 |
| | Hash documento: | 4218fce990 |
| | Fecha creación: | 2025-07-03 06:52:17 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| <p>Perito actuante: </p> <p>GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 966194</p> | |
| <p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.111.46.151 2025-06-27 13:06:00</p> | |



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>

