



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80799061

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|------------------|--|
| CLIENTE | MIGUEL EDUARDO RODRIGUEZ MARTHA | FECHA VISITA | 26/06/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 80799061 | FECHA INFORME | 03/07/2025 |
| DIRECCIÓN | CALLE 9 #14A-88 SUR T.20 ET. 2 APTO 603 PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H. | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 9 años |
| BARRIO | Ciudad del sol | REMODELADO | |
| CIUDAD | Mosquera | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | JONATHAN ROA ROBAYO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1018458776 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---|-------------|--------|--------------|
| PROPIETARIO | BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY | | | |
| NUM. ESCRITURA | 4211 Escritura | DE#NOTARIA | 32 | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | | 17/12/2018 |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL | s/i | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2871 del 19-05-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Sol Naciente | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 365000 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 5218.76 | | | |
| 0.124% | | | | |

| M. INMOB. | N° |
|-------------|-------------------|
| 50C-2000391 | Torre 20 apto 603 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| 50C-1999534 | 220 |
| MATRICULA | NRO. DEPOSITO |
| 50C-1999992 | 390 |

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento localizado en el conjunto residencial Sol Naciente, ubicado en la Calle 9 No. 14A-88 Sur, en el barrio Ciudad del Sol, municipio de Mosquera. Se adjunta plano de uso de Mosquera, en la cual sí se encuentra en dicho municipio, aunque el círculo catastral indique que está registrado en el de Bogotá. **Distribución del inmueble:** Sala comedor, cocina integral, 3 alcobas y 2 baños.

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 | 1 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropas | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 2 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| Cubierto | SI | Privado | SI | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | 0 |

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. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | Si | Acensores | Si |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | Si | JardínInfantil | Si |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion | No | Golfito | Si |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | Si | BombaEyectora | Si |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Cancha | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | Si | Sauna | Si |

VALOR COMERCIAL \$ COP 285,053,641

VALOR ASEGURABLE \$ COP 285,053,641

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 06.

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

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO

Perito Actuante

C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-07-01 11:09:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 832 |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | 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: Acuerdo número 01 de 2.000

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 76 | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 69.94 | | | |
| PARQUEADERO 220 | M2 | 10.12 | | | |
| DEPOSITO 390 | M2 | 2.86 | | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 70 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 69.94 |
| PARQUEADERO 220 | M2 | 11 | PARQUEADERO 220 | M2 | 10.12 |
| | | | DEPOSITO 390 | M2 | 2.86 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 9 #14A-88 SUR T.20 ET. 2 APTO 603 PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H. | Ciudad del sol | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2871, fecha: 19/05/2016, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá D.C.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | |
| Andenes | SI | Bueno | |
| Sardineles | SI | Bueno | |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno | |
| Transporte Público | Bueno | | |
| Acueducto | SI | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | |
| Energía Eléctrica | SI | SI | |
| Gas Natural | SI | SI | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
 NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 8 |
| Nº de Sótanos | 1 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 91 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Interior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | Iadrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2016 |

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Area Privada | 69.94 | M2 | \$3,718,239.00 | 91.23% | \$260,053,635.66 |
| Area Privada | PARQUEADERO 220 | 10.12 | M2 | \$1,976,285.00 | 7.02% | \$20,000,004.20 |
| Area Privada | DEPOSITO 390 | 2.86 | M2 | \$1,748,252.00 | 1.75% | \$5,000,000.72 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$285,053,641 |

Valor en letras
Doscientos ochenta y cinco millones cincuenta y tres mil seiscientos cuarenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$285,053,641**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Conjuntos de apartamentos similares al conjunto donde se encuentra el apartamento objeto de avalúo.

SALVEDADES

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 06.

Garaje: ET. 2 PARQUEADERO 220 CON AREA DE 10.12 M2 CON COEFICIENTE DE 0.008% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1264 DE FECHA 27-04-2017 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012). T. 2 DEPOSITO 390 CON AREA DE 2.86 M2 CON COEFICIENTE DE 0.003% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1264 DE FECHA 27-04-2017 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 2871, Fecha escritura: 19/05/2016, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$365.000, Total unidades: 832, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento, en general, se encuentran en buen estado de conservación. Cuenta con pisos en cerámica y laminado, paredes pintadas y enchapadas, techo pintado, puertas en madera y ventanería en aluminio.

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 valuaria 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 | Cjto Sol Naciente | 8 | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000 | 1 | \$20,000,000 | 1 | \$5,000,000 | \$3,445,810.69 | 3003163942 |
| 2 | Cjto Sol Naciente | 8 | \$285,000,000 | 0.95 | \$270,750,000 | 1 | \$20,000,000 | 1 | \$5,000,000 | \$4,031,332.02 | 3028470880 |
| 3 | Ciudad Del Sol | 2 | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | 1 | \$20,000,000 | 0 | \$0 | \$3,638,461.54 | 3152216665 |
| 4 | Cjto Sol Naciente | 4 | \$290,000,000 | 0.95 | \$275,500,000 | 1 | \$20,000,000 | 0 | \$0 | \$3,757,352.94 | 3108022670 |
| Del inmueble | | 603 | | . | | 1 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 9 | 76 | 69.94 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,445,810.69 |
| 2 | 9 | 67.05 | 60.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,031,332.02 |
| 3 | 9 | 67 | 65 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,638,461.54 |
| 4 | 9 | 76 | 68 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,757,352.94 |
| 9 a±os | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,718,239.30 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$245,043.37 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.59% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,963,282.67 | TOTAL | \$277,191,990.10 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,473,195.92 | TOTAL | \$242,915,322.83 |
| VALOR TOTAL | \$260,053,635.66 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://solnacientemosquera.com/index.php/contacto/clasificados>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-alcala-mosquera/192361310>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-mosquera-parque-residencial-sol-naciente-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5745869>4-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2810531640-acsi-891-apartamento-en-venta-sol-naciente-mosquera-cundinamarca-JM>

DIRECCIÓN:

CALLE 9 #14A-88 SUR T.20 ET. 2 APTO 603 PARQUE
RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H | Ciudad del sol | Mosquera |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

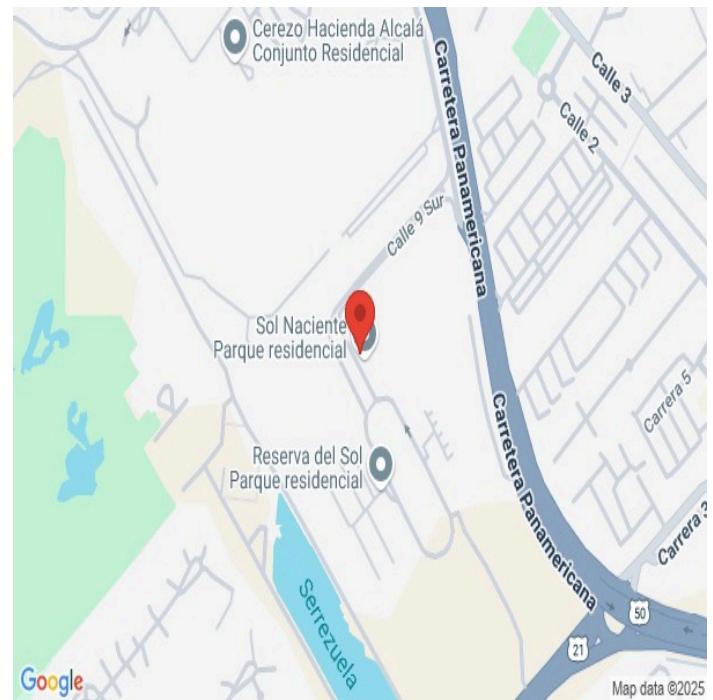
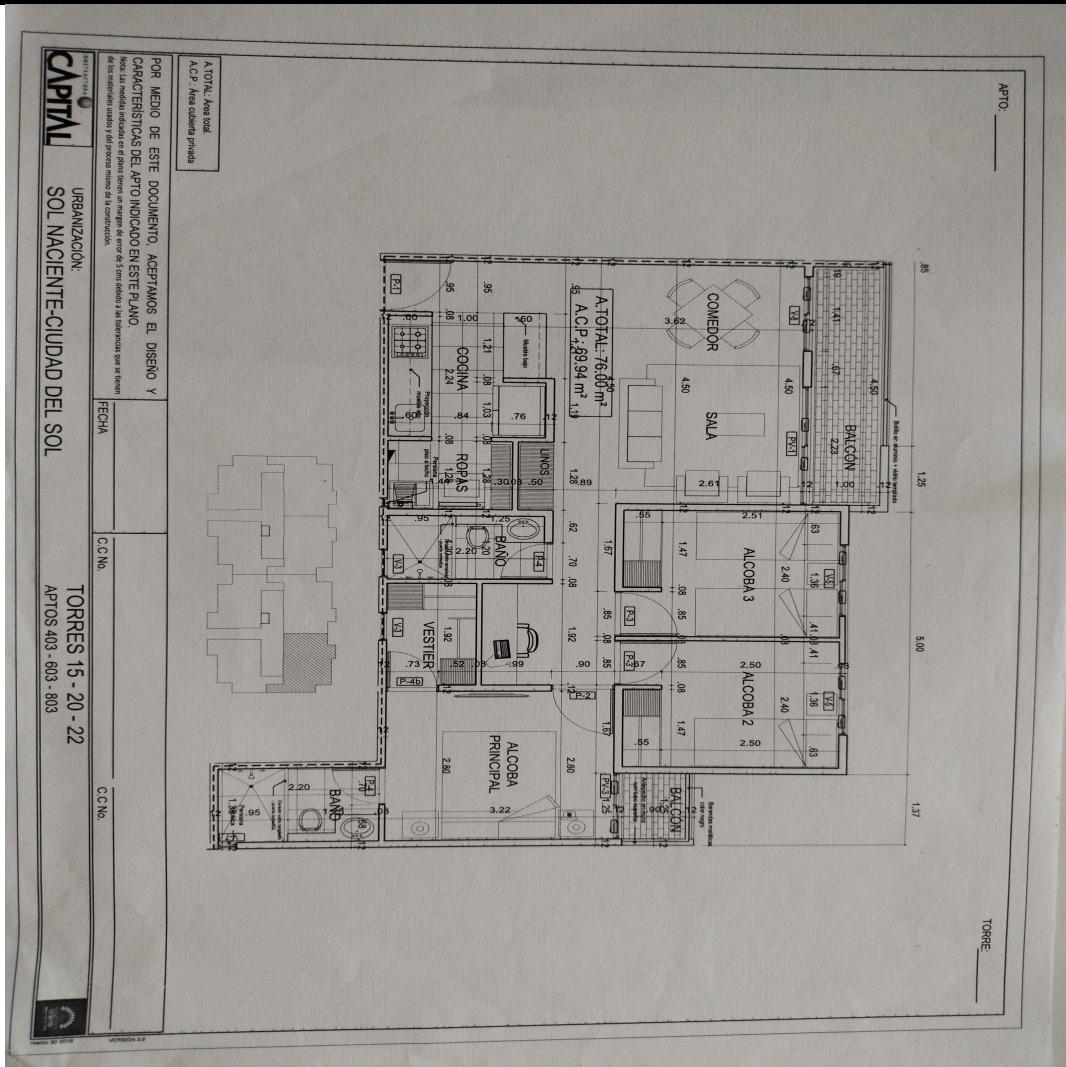
Latitud: 4.705530

Longitud: -74.239212

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 19.908"

Longitud: 74° 14' 21.1626"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

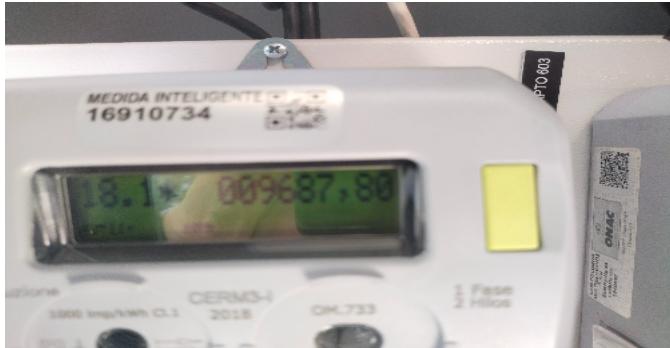
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro hab. 2



Habitación 3



Centro hab. 3



Baño Social 1



Depósito



Depósito



FOTOS: General

Deposito



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS: General

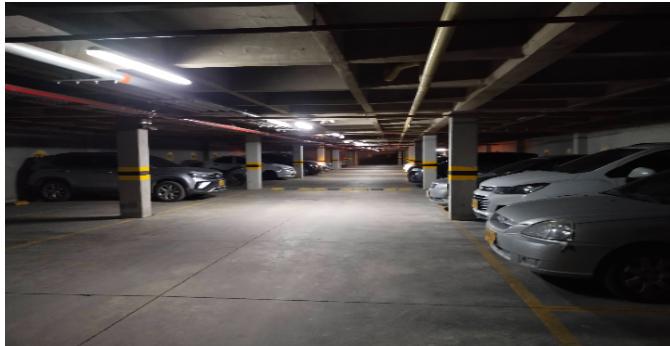
Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Fachada de la torre

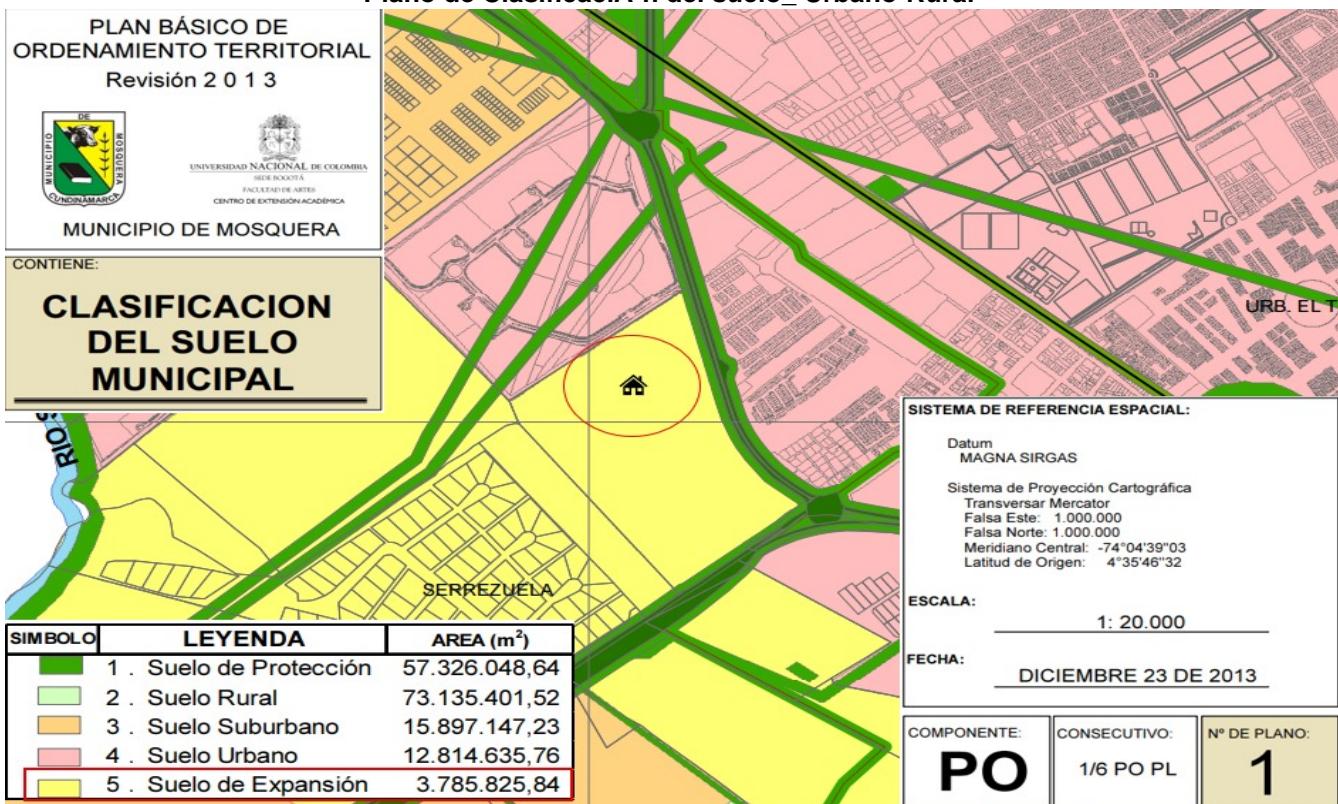


Entrada a la torre



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

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 valuador 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 él 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-80799061



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506077782115499636

Nro Matrícula: 50C-2000391

Página 1 TURNO: 2025-428930

Impreso el 7 de Junio de 2025 a las 01:00:28 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 - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 16-06-2017 RADICACIÓN: 2017-42060 CON: ESCRITURA DE: 05-06-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

T.20 ET. 2 APTO 603 CON AREA DE 69.94 M2 PRIV 76.00 M2 TOT. CON COEFICIENTE DE 0.124% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1264 DE FECHA 27-04-2017 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTÁ 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 BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE FIDUBOGOTA NIT.830055897-7, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. PATATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MOSQUERA NOVILLERO FIDUBOGOTA NIT:8300558977, POR E.P. # 6082 DE 22-12-2014 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 29-12-2014 AL FOLIO 50C-1926058. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. PATATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MOSQUERA NOVILLERO FIDUBOGOTA NIT:8300558977, EFECTUO LOTEO POR E.P. # 6925 DE 03-12-2013 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE GONZALEZ SANCHEZ DORA BEATRIZ POR E.P. # 7774 DE 12-12-2012 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ. REGISTRADA AL FOLIO 1899377. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE NICOLAS OCAMPO ZAMORA POR E.P. # 747, DE 19-04-1.975, NOTARIA 13 DE BOGOTÁ. REGISTRADI EL 07-05-1.975, AL FOLIO 50C-278445..*AMMA*.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9 #14A-88 SUR T.20 ET. 2 APTO 603 PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1926058

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-11-2015 Radicación: 2015-100803

Doc: ESCRITURA 5641 del 05-11-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.830.055.897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2506077782115499636

Nro Matrícula: 50C-2000391

Página 2 TURNO: 2025-428930

Impreso el 7 de Junio de 2025 a las 01:00:28 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-41618

Doc: ESCRITURA 2871 del 19-05-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ 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: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

X NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-42060

Doc: ESCRITURA 1264 del 27-04-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC .2871 EN CUANTO A LAS ETAPAS 2 Y 3

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE FIDUBOGOTA NIT.830055897-7

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$323,000

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$223,450,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

A: BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY

CC# 52523063 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2506077782115499636

Nro Matrícula: 50C-2000391

Página 3 TURNO: 2025-428930

Impreso el 7 de Junio de 2025 a las 01:00:28 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: BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY

CC# 52523063 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-428930 FECHA: 07-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507094063117406687

Nro Matrícula: 50C-1999534

Página 1 TURNO: 2025-508625

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 02:01:56 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 última página

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

FECHA APERTURA: 16-06-2017 RADICACIÓN: 2017-42060 CON: ESCRITURA DE: 05-06-2017

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ET. 2 PARQUEADERO 220 CON AREA DE 10.12 M2 CON COEFICIENTE DE 0.008% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1264 DE FECHA 27-04-2017 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARRAFO 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 : %

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE FIDUBOGOTA NIT.830055897-7, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MOSQUERA NOVILLO FIDUBOGOTA NIT:8300558977, POR E.P. # 6082 DE 22-12-2014 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 29-12-2014 AL FOLIO 50C-1926058, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MOSQUERA NOVILLO FIDUBOGOTA NIT:8300558977, EFECTUO LOTEO POR E.P. # 6925 DE 03-12-2013 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE GONZALEZ SANCHEZ DORA BEATRIZ POR E.P. # 7774 DE 12-12-2012 NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1899377. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE NICOLAS OCAMPO ZAMORA POR E.P. # 747, DE 19-04-1.975, NOTARIA 13 DE BOGOTA. REGISTRADI EL 07-05-1.975, AL FOLIO 50C-278445. "AMMA".

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9 #14A-88 SUR ET. 2 PARQUEADERO 220 PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1926058

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-11-2015 Radicación: 2015-100803

Doc: ESCRITURA 5641 del 05-11-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.830.055.897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



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

Certificado generado con el Pin No: 2507094063117406687

Nro Matrícula: 50C-1999534

Página 2 TURNO: 2025-508625

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 02:01:56 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-41618

Doc: ESCRITURA 2871 del 19-05-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

X NIT.830.055.897-7

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
DE REGISTRO**

Impresión de la fecha y hora

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-42060

Doc: ESCRITURA 1264 del 27-04-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 2871 EN CUANTO A LAS ETAPAS 2 Y 3

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE FIDUBOGOTA NIT.830055897-7

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$323,000

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$223,450,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

A: BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY

CC# 52523063 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507094063117406687

Nro Matrícula: 50C-1999534

Página 3 TURNO: 2025-508625

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 02:01:56 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: BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY

CC# 52523063 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
FIN DE ESTE DOCUMENTO
Lo guarda de lo te pùblico

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-508625

FECHA: 09-07-2025

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: 2507094840117406686

Nro Matrícula: 50C-1999992

Página 1 TURNO: 2025-508626

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 02:01:56 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 última página

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

FECHA APERTURA: 16-06-2017 RADICACIÓN: 2017-42060 CON: ESCRITURA DE: 05-06-2017

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ET. 2 DEPOSITO 390 CON AREA DE 2.86 M2 CON COEFICIENTE DE 0.003% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1264 DE FECHA 27-04-2017 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 : %

**SNR DE NOTARIADO
REGISTRO
el guardado de la fe pública**

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE FIDUBOGOTA NIT.830055897-7, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MOSQUERA NOVILLERO FIDUBOGOTA NIT:8300558977, POR E.P. # 6082 DE 22-12-2014 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 29-12-2014 AL FOLIO 50C-1926058. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MOSQUERA NOVILLERO FIDUBOGOTA NIT:8300558977, EFECTUO LOTEO POR E.P. # 6925 DE 03-12-2013 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE GONZALEZ SANCHEZ DORA BEATRIZ POR E.P. # 7774 DE 12-12-2012 NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1899377. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE NICOLAS OCAMPO ZAMORA POR E.P. # 747, DE 19-04-1.975, NOTARIA 13 DE BOGOTA. REGISTRADI EL 07-05-1.975, AL FOLIO 50C-278445..“AMMA”.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9 #14A-88 SUR ET. 2 DEPOSITO 390 PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1926058

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-11-2015 Radicación: 2015-100803

Doc: ESCRITURA 5641 del 05-11-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.830.055.897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



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

Certificado generado con el Pin No: 2507094840117406686

Nro Matrícula: 50C-1999992

Página 2 TURNO: 2025-508626

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 02:01:56 PM

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

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

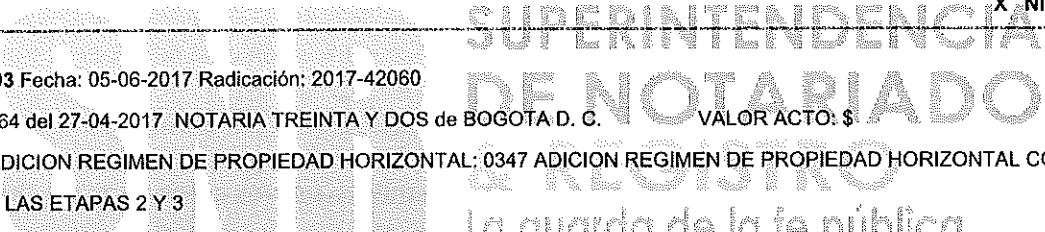
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-41618

Doc: ESCRITURA 2871 del 19-05-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

X NIT.830.055.897-7



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-42060

Doc: ESCRITURA 1264 del 27-04-2017 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC
.2871 EN CUANTO A LAS ETAPAS 2 Y 3

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOL NACIENTE FIDUBOGOTA NIT.830055897-7

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$323,000

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$223,450,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SOL NACIENTE -FIDUBOGOTA-

A: BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY

CC# 52523063 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4877

Doc: ESCRITURA 4211 del 17-12-2018 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507094840117406686

Nro Matrícula: 50C-1999992

Página 3 TURNO: 2025-508626

Impreso el 9 de Julio de 2025 a las 02:01:56 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: BORRAY CARDENAS ADA FRAZUDY

CC# 52523063 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

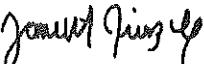
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-508626

FECHA: 09-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Lo guardo de la fe pública


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

10:11 100% 1.36 kB/s 4.5G 74%

 Cerrar sesión 



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TROZ4TdOHcEC
25 Jun 2025 - 10:11 a. m.

Datos del pago

Valor pagado
\$ 300.000

Referencia
Miguel R 80799061

Costo del pago
\$ 0,00

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen

Inicio **Transacciones** **Explorar** **Trámites y solicitudes** **Ajustes**



ARCHIVO: LRCAJA-8079906

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-8079906 |
| | Hash documento: | 77b89a9367 |
| | Fecha creación: | 2025-07-03 08:22:46 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 926923 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.241.81 2025-07-01 11:09:00 | |

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>

