



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO1022970913-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JONATHAN ISNEL OSORIO HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1022970913
DIRECCIÓN	CL 36 SUR 72Q 78 ET D BQ 7 AP 501 - GJ 11
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	PROVIVIENDA OCCIDENTAL
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/07/2025
FECHA INFORME	21/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CAMACHO REYES CARLOS ARTURO				
NUM.	1658 EscrituraDe	NOTARIA	45	FECHA	23/09/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	004505570400705001				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0042KRKC				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1664 del 02-04-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ESQUINA DEL PARQUE II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2	3450.66
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/l.				

M. INMOB.	N°
50S-40241975	AP 501
MATRICULA	NRO. GARAJE
50S-40242033	11

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra cerca a la Av. Primero de Mayo, vía de acceso principal al sector.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, 3 habitaciones y zona de ropas.

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

DEPENDENCIAS

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

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	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 263,268,292

VALOR ASEGURABLE \$ COP 263,268,292

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS


 ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
 Perito Actuante
 C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-07-20 14:55:00


 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Visador

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	105	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	57.96	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	167.563.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.63	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.96

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 36 SUR 72Q 78 ET D BQ 7 AP 501 - GJ 11 | PROVIVIENDA OCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1664, fecha: 02/04/1996, Notaría: 37 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

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

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	71	Año de Construcción	1996
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 501	57.96	M2	\$4,110,909.00	90.50%	\$238,268,285.64
Area Privada	GARAJE 11	9.20	M2	\$2,717,392.00	9.50%	\$25,000,006.40
TOTALES					100%	\$263,268,292
Valor en letras			Doscientos sesenta y tres millones doscientos sesenta y ocho mil doscientos noventa y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$263,268,292

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 bajas medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El bien cuenta con el garaje privado No. 11, ubicado en el sótano del edificio. Su diseño es lineal y presenta una servidumbre de tránsito, dado que en la parte posterior se sitúa otro garaje que necesita ser accedido mediante el paso a través del garaje 11.

Entorno: Se observan establecimientos comerciales de tipo básico en las zonas perimetrales, complementando la dinámica del sector sin afectar su vocación habitacional. El desarrollo urbano mantiene una estructura ordenada, en proceso de consolidación y con potencial de valorización en el mediano plazo.

Propiedad horizontal: Escritura: 1664, Fecha escritura: 02/04/1996, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$200.000, Total unidades: 105, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Los acabados del apartamento presentan una calidad normal, adecuada para su uso residencial, con elementos convencionales que cumplen correctamente su función. El estado general de conservación es bueno, sin evidencias de deterioros significativos, mostrando mantenimiento regular y condiciones que permiten una habitabilidad confortable.

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	ESQUINA DEL PARQUE 1	3	\$196,888,888	0.95	\$187,044,444		\$		\$	\$4,091,085.82	3057133491
2	B. PROVIVIENDA OCCIDENTAL	1	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,319,148.94	3153822958
3	B. PROVIVIENDA OCCIDENTAL	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$4,071,428.57	6015800985
Del inmueble		501		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	48.67	45.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,091,085.82
2	29	50	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,319,148.94
3	29	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,071,428.57
	29 años									
									PROMEDIO	\$4,160,554.44
									DESV. STANDAR	\$137,698.09
									COEF. VARIACION	3.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,298,252.53	TOTAL	\$249,126,716.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,022,856.36	TOTAL	\$233,164,754.52
VALOR TOTAL	\$238,268,285.64			

Observaciones:
Con base en el análisis del mercado inmobiliario del sector, se adopta un valor referencial de \$25.000.000 para el garaje de uso privado.

Enlaces:
[1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-cir-esquina-del-parque-1-3-habitaciones-1-baños/MC5786625](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-cir-esquina-del-parque-1-3-habitaciones-1-baños/MC5786625) [2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-lago-limiza-bogota/192585814](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-lago-limiza-bogota/192585814) [3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-provivienda-occidental-bogota/192531021](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-provivienda-occidental-bogota/192531021)

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



FOTOS: General

Garaje



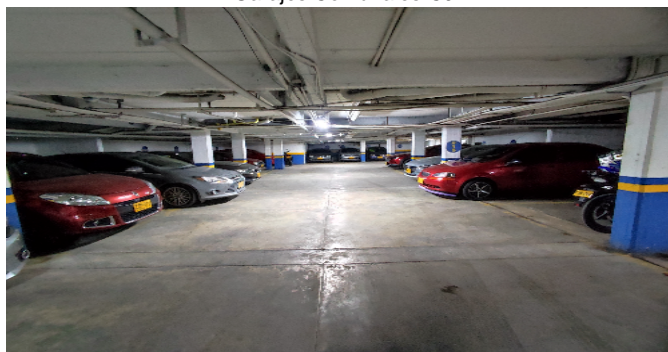
Garaje



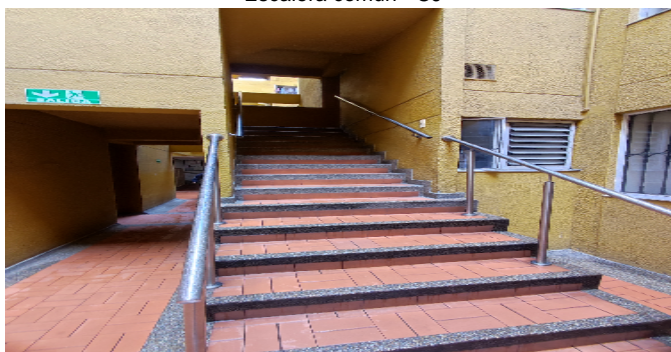
Garaje



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ




CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25010440826

401

Factura
Número: 2025001041804515507

CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0042KRKC

2. DIRECCIÓN CL 36 SUR 72Q 78 ET D BQ 7 AP 501

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40241975

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	79725630	CARLOS ARTURO CAMACHO REYES	100	PROPIETARIO	KR 78A 47B 39	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	167.563.000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA	3	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	503.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	503.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		503.000		503.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		50.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		5.000		5.000
23. TOTAL A PAGAR	TP		448.000		498.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV		50.000		50.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		498.000		548.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO	
HASTA 25/04/2025	HASTA 11/07/2025

10 / 16

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO1022970913-2



PIN de Validación: b8b50ab3



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8b50ab3



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8b50ab3



https://www.raa.org.co



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-121P.O. 303

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b8b50ab3



PIN de Validación: b2b50ab3



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Julio 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: LRHIPO1022970913-2 M.I.: 50S-40241975



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

Certificado generado con el Pin No: 2507184652117935995

Nro Matrícula: 50S-40242033

Pagina 1 TURNO: 2025-291632

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:57 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-04-1996 RADICACIÓN: 1996-27743 CON: ESCRITURA DE: 02-04-1996

CODIGO CATASTRAL: AAA0042KLSYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1664 de fecha 02-04-96 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA GARAJE 11 con area de 9.20 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A. HUBO POR COMPRA A SILVA ROJAS JOSE ROBERTO MEDIANTE ESCRITURA 846 DEL 31-03-95 NOTARIA 30 BOGOTA.- ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE MEDIANTE AUTO COMUNICADO POR EL JUZGADO 24 C.CTO. DE FECHA 28-02-94 BOGOTA DURANTE EL JUICIO SEGUIDO CONTRA COMPA/IA NACIONAL DE PRODUCTOS METALICOS PROMESA E INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA. POR EL JUZGADO MENCIONADO MEDIANTE OFICIO 1584 DEL 03-09-91 BOGOTA.- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA NACIONAL DE PRODUCTOS METALICOS PROMESA POR ESCRITURA 956 DEL 31-05-91 NOTARIA 42 BOGOTA.- ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A VILLEGAS CAMILO, Y HOYOS ANTONIO SEGUN ESCRITURA 606 DEL 26-02-1959 NOTARIA 3A. BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-199698.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 36 SUR 72Q 78 GJ 11 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 36 SUR #71-78 PARQUEDERO 11

1) AVENIDA 1 DE MAYO #35 B 06 SUR GARAJE 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40241825

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-11-1995 Radicación: 1995-83405

Doc: ESCRITURA 6465 del 24-10-1995 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507184652117935995

Nro Matrícula: 50S-40242033

Pagina 2 TURNO: 2025-291632

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:57 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-1996 Radicación: 1996-27743

Doc: ESCRITURA 1664 del 02-04-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1996 Radicación: 1996-78413

Doc: ESCRITURA 4754 del 30-08-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS MODIFICACION Y ACLARACION REG.PROP.HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC.1664 DE 02-04-96 EN CUANTO A CREAR 3 NUEVOS LOCALES Y 4 NUEVOS PARQUEADEROS,CAMBIAR LA LOCALIZ.YDESC.DEL PARQ.94 A 109 RECALCULANDO COEFICIENTES.

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

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-1996 Radicación: 1996-99669

Doc: ESCRITURA 5941 del 24-10-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$31,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

NIT# 830002965

A: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-1996 Radicación: 1996-99669

Doc: ESCRITURA 5941 del 24-10-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326 X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 1997-11901

Doc: ESCRITURA 7183 del 16-12-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 901 ADICION AL REGLAMENTO Y ADICION EN CUANTO A CREAR 2 ATOS 103/104/BL4 Y PARQUEAD.192/193/194/195/196,CAMBIO DESC.DE ATO.102 INT.3 Y PARQ.97 AL 128.

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

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

NIT# 8300029652

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-1997 Radicación: 1997-113078

Doc: ESCRITURA 6270 del 20-11-1997 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 909 LIBERACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.6465 DE 24-10-95 NOT.37.SE CANCELA ANOTACION 1



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

Certificado generado con el Pin No: 2507184652117935995

Nro Matrícula: 50S-40242033

Pagina 3 TURNO: 2025-291632

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:57 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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-2011 Radicación: 2011-40057

Doc: ESCRITURA 4419 del 12-04-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$13,200,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION
HIPOTECA ESTE Y OTRO

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: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-06-2011 Radicación: 2011-54059

Doc: ESCRITURA 6187 del 24-05-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326

A: CONSTRUBIENES J.G.S.A.S.

NIT# 9003149956 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-62491

Doc: ESCRITURA 2933 del 06-07-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE
INCORPORA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001, AJUSTANDOLO TAMBIEN A LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGALES DEL CODIGO CIVIL.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ESQUINA DEL PARQUE II-P.H.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-06-2017 Radicación: 2017-36705

Doc: ESCRITURA 1173 del 12-05-2017 NOTARIA SEGUNDA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUBIENES J.G.S.A.S.

NIT# 9003149956

A: VALENCIA ASTAIZA OLMES RODRIGO

CC# 76150103 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-10-2019 Radicación: 2019-60879

Doc: ESCRITURA 2675 del 03-10-2019 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$170,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2507184652117935995

Nro Matrícula: 50S-40242033

Pagina 4 TURNO: 2025-291632

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:57 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: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: VALENCIA ASTAIZA OLMES RODRIGO

CC# 76150103

A: EMACA S.A.S.

NIT# 9013134811 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-02-2022 Radicación: 2022-6301

Doc: ESCRITURA 1658 del 23-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: EMACA S.A.S.

NIT# 9013134811

A: CAMACHO REYES CARLOS ARTURO

CC# 79725630 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-291632

FECHA: 18-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2507183118117935994

Nro Matrícula: 50S-40241975

Pagina 1 TURNO: 2025-291631

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:45 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-04-1996 RADICACIÓN: 1996-27743 CON: ESCRITURA DE: 02-04-1996

CODIGO CATASTRAL: **AAA0042KRKCCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1664 de fecha 02-04-96 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA APARTAMENTO 501 BLOQUE 7 ETAPA D con area de 57.96 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A. HUBO POR COMPRA A SILVA ROJAS JOSE ROBERTO MEDIANTE ESCRITURA 846 DEL 31-03-95 NOTARIA 30 BOGOTA.- ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE MEDIANTE AUTO COMUNICADO POR EL JUZGADO 24 C.CTO. DE FECHA 28-02-94 BOGOTA DURANTE EL JUICIO SEGUIDO CONTRA COMPA/IA NACIONAL DE PRODUCTOS METALICOS PROMESA E INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA. POR EL JUZGADO MENCIONADO MEDIANTE OFICIO 1584 DEL 03-09-91 BOGOTA.- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA NACIONAL DE PRODUCTOS METALICOS PROMESA POR ESCRITURA 956 DEL 31-05-91 NOTARIA 42 BOGOTA.- ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A VILLEGAS CAMILO, Y HOYOS ANTONIO SEGUN ESCRITURA 606 DEL 26-02-1959 NOTARIA 3A. BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-199698.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 36 SUR 72Q 78 ET D BQ 7 AP 501 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 36 SUR #71-78 APTO. 501 BLOQUE 7 ETAPA D

1) AVENIDA 1 DE MAYO #35 B 06 SUR APARTAMENTO 501 ETAPA D BLOQUE 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40241825

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-11-1995 Radicación: 1995-83405

Doc: ESCRITURA 6465 del 24-10-1995 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507183118117935994

Nro Matrícula: 50S-40241975

Pagina 2 TURNO: 2025-291631

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:45 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-1996 Radicación: 1996-27743

Doc: ESCRITURA 1664 del 02-04-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1996 Radicación: 1996-78413

Doc: ESCRITURA 4754 del 30-08-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS MODIFICACION Y ACLARACION REG.PROP.HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC.1664 DE 02-04-96 EN CUANTO A CREAR 3 NUEVOS LOCALES Y 4 NUEVOS PARQUEADEROS,CAMBIAR LA LOCALIZ.YDESC.DEL PARQ.94 A 109 RECALCULANDO COEFICIENTES.

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

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-1996 Radicación: 1996-99669

Doc: ESCRITURA 5941 del 24-10-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$31,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

NIT# 830002965

A: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-1996 Radicación: 1996-99669

Doc: ESCRITURA 5941 del 24-10-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326 X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 1997-11901

Doc: ESCRITURA 7183 del 16-12-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 901 ADICION AL REGLAMENTO Y ADICION EN CUANTO A CREAR 2 ATOS 103/104/BL4 Y PARQUEAD.192/193/194/195/196,CAMBIO DESC.DE ATO.102 INT.3 Y PARQ.97 AL 128.

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

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

NIT# 8300029652

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-1997 Radicación: 1997-113078

Doc: ESCRITURA 6270 del 20-11-1997 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 909 LIBERACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.6465 DE 24-10-95 NOT.37.SE CANCELA ANOTACION 1



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

Certificado generado con el Pin No: 2507183118117935994

Nro Matrícula: 50S-40241975

Pagina 3 TURNO: 2025-291631

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:45 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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: INVERSIONES PRIMERO DE MAYO S.A.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-2011 Radicación: 2011-40057

Doc: ESCRITURA 4419 del 12-04-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$13,200,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION
HIPOTECA ESTE Y OTRO

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: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-06-2011 Radicación: 2011-54059

Doc: ESCRITURA 6187 del 24-05-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: GOMEZ DE RAMIREZ MARIA RUBIOLA

CC# 35334326

A: CONSTRUBIENES J.G.S.A.S.

NIT# 9003149956 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-62491

Doc: ESCRITURA 2933 del 06-07-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE
INCORPORA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001, AJUSTANDOLO TAMBIEN A LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGALES DEL CODIGO CIVIL.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ESQUINA DEL PARQUE II-P.H.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-06-2017 Radicación: 2017-36705

Doc: ESCRITURA 1173 del 12-05-2017 NOTARIA SEGUNDA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUBIENES J.G.S.A.S.

NIT# 9003149956

A: VALENCIA ASTAIZA OLMES RODRIGO

CC# 76150103 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-10-2019 Radicación: 2019-60879

Doc: ESCRITURA 2675 del 03-10-2019 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$170,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2507183118117935994

Nro Matrícula: 50S-40241975

Pagina 4 TURNO: 2025-291631

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 07:40:45 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: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: VALENCIA ASTAIZA OLMES RODRIGO

CC# 76150103

A: EMACA S.A.S.

NIT# 9013134811 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-02-2022 Radicación: 2022-6301

Doc: ESCRITURA 1658 del 23-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: EMACA S.A.S.

NIT# 9013134811

A: CAMACHO REYES CARLOS ARTURO

CC# 79725630 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-291631

FECHA: 18-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA

REGISTRADOR PRINCIPAL



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo Jonathan Isnel Osorio Hernandez C.c 1.022.970.913

Nombre del pagador: Jonathan Isnel Osorio Hernandez

Identificación: 1022970913

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1638303735

Cód. del pedido: 1232

Id pago: 3369

Ticket: 1254501232

Fecha de pago: 18/07/2025 02:32:02.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS


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



ARCHIVO: LRCAJA-1022970913
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1022970913
	Hash documento:	f36ff1ae25
	Fecha creación:	2025-07-21 09:24:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 806207	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.24.188.64 2025-07-20 14:55:00	



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>

