



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-14274738

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIO NELSON FERNANDEZ LASSO
NIT / C.C CLIENTE	14274738
DIRECCIÓN	CL 6 BIS 90A 49 ET 2 CA 166
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Tintala
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/08/2025
FECHA INFORME	08/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA TORRADO MARICEL - SILVA RODRIGUEZ JUAN PABLO				
NUM. ESCRITURA	5651 Escritura De Propiedad	NOTARIA	20	FECHA	14/09/2006
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	006516244800101166				
CHIP	AAA0191NUXR				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 14290 del 12-12-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUES DE TINTALA P.H. ETAPA II.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2	2251.58
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.39%				

M. INMOB.	N°
50C-1653787	CASA 166

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica cerca a la avenida Guayacanes, vía de acceso principal al sector.

Distribución del inmueble: Casa de tres pisos distribuida así: Piso 1: Antejardín, sala, comedor, cocina, espacio de bodega, patio interno y zona de ropas. Piso 2: Baño social y 2 habitaciones. Piso 3: Baño privado y 2 habitaciones.

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	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 252,294,746

VALOR ASEGURABLE \$ COP 252,294,746

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: 2025-08-06 15:51:00

  
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](mailto: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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	252	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	66.62	AVALUO	PESOS	S/l.
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.06	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.62
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.81	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.06

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 6 BIS 90A 49 ET 2 CA 166 | Tintala | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 14290 , fecha: 12/12/2005, Notaría: 29 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vias Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	80	Año de Construcción	2005
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	Casa Medianera		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 166	66.62	M2	\$3,606,946.00	95.24%	\$240,294,742.52
Area Privada Libre	CASA 166	4.06	M2	\$2,955,666.00	4.76%	\$12,000,003.96
TOTALES					100%	\$252,294,746
Valor en letras			Doscientos cincuenta y dos millones doscientos noventa y cuatro mil setecientos cuarenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$252,294,746

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. **NOTA:** *En documentos jurídicos se mencionan las siguientes áreas: Área privada: 66.62 m². Área construida: 72 m². Área privada libre: 4.06 m². En la escritura pública suministrada se desglosa por piso el área privada y construida así: Piso 1: A. Construida 24.42 m². A. Privada 22.52 m². Piso 2: A. Construida 23.79 m². A. Privada 21.55 m². Piso 3: A. Construida 23.79 m². A. Privada 21.55 m². Al realizar la sumatoria, el área construida si da 72 m². Pero su área privada sí da un resultado diferente, 65.62 m². Un metro cuadrado de diferencia con lo registrado. Por información suministrada, de parte de la administración del conjunto, existe un error de digitación en la escritura pública el cual ya se está subsanando mediante escritura pública de aclaración de áreas, la cual se encuentra en trámite, para dejar constancia de lo mismo se anexa certificado por parte de la administración, en donde se menciona la realización de esta actividad.*

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 14290 , Fecha escritura: 12/12/2005, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 150.000, Total unidades: 252, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Vetustez:** 2006 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 60 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 1 **Total Parqueaderos:** 60

**Dependencia:** Casa de tres pisos distribuida así: Piso 1: Antejardín, sala, comedor, cocina, espacio de bodega, patio interno y zona de ropas. Piso 2: Baño social y 2 habitaciones. Piso 3: Baño privado y 2 habitaciones. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados de la vivienda 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	B. TINTALA		\$260,000,000	0.95	\$247,000,000		\$	1	\$12,000,000	\$3,615,384.62	3102854334
2	B. TINTALA	3	\$276,000,000	0.95	\$262,200,000		\$	1	\$12,000,000	\$3,626,086.96	3143593612
3	B. TINTALA	3	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$	1	\$12,000,000	\$3,579,365.08	3202463716
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	72	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,615,384.62
2	19	75	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,626,086.96
3	19	69	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,579,365.08
	20 años									
									PROMEDIO	\$3,606,945.55
									DESV. STANDAR	\$24,477.48
									COEF. VARIACION	0.68%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,631,423.03	TOTAL	\$241,925,402.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,582,468.08	TOTAL	\$238,664,023.22
VALOR TOTAL	\$240,294,742.52			

Observaciones:  
A su valor integral, se desglosa el valor del área privada libre, ponderado en \$12.000.000 de acuerdo al mercado.

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-torres-de-tintala-ii-3-habitaciones-2-banos/3222-11911877>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-campo-alegre-4-habitaciones-3-banos/384-M5666344>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-cir-tintala-eta-vi-4-habitaciones-2-banos/3438-M4810303>



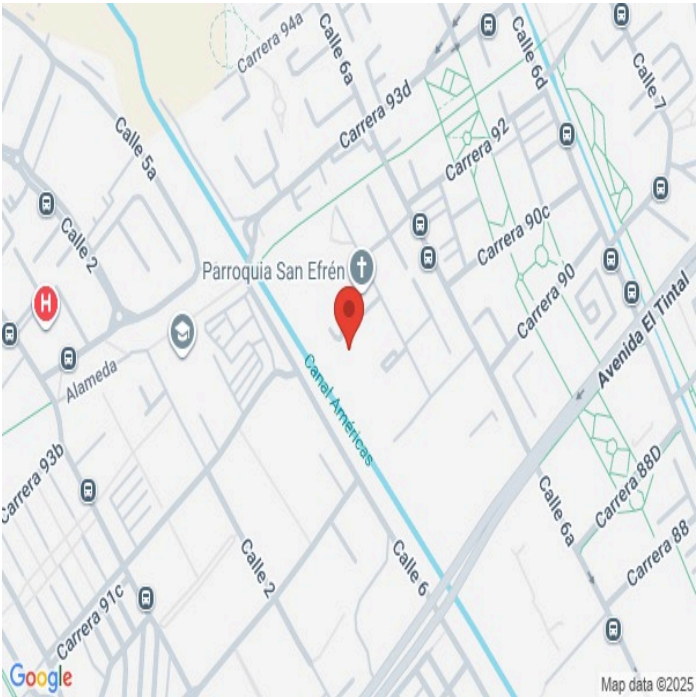
**DIRECCIÓN:**  
CL 6 BIS 90A 49 ET 2 CA 166 | Tintala | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

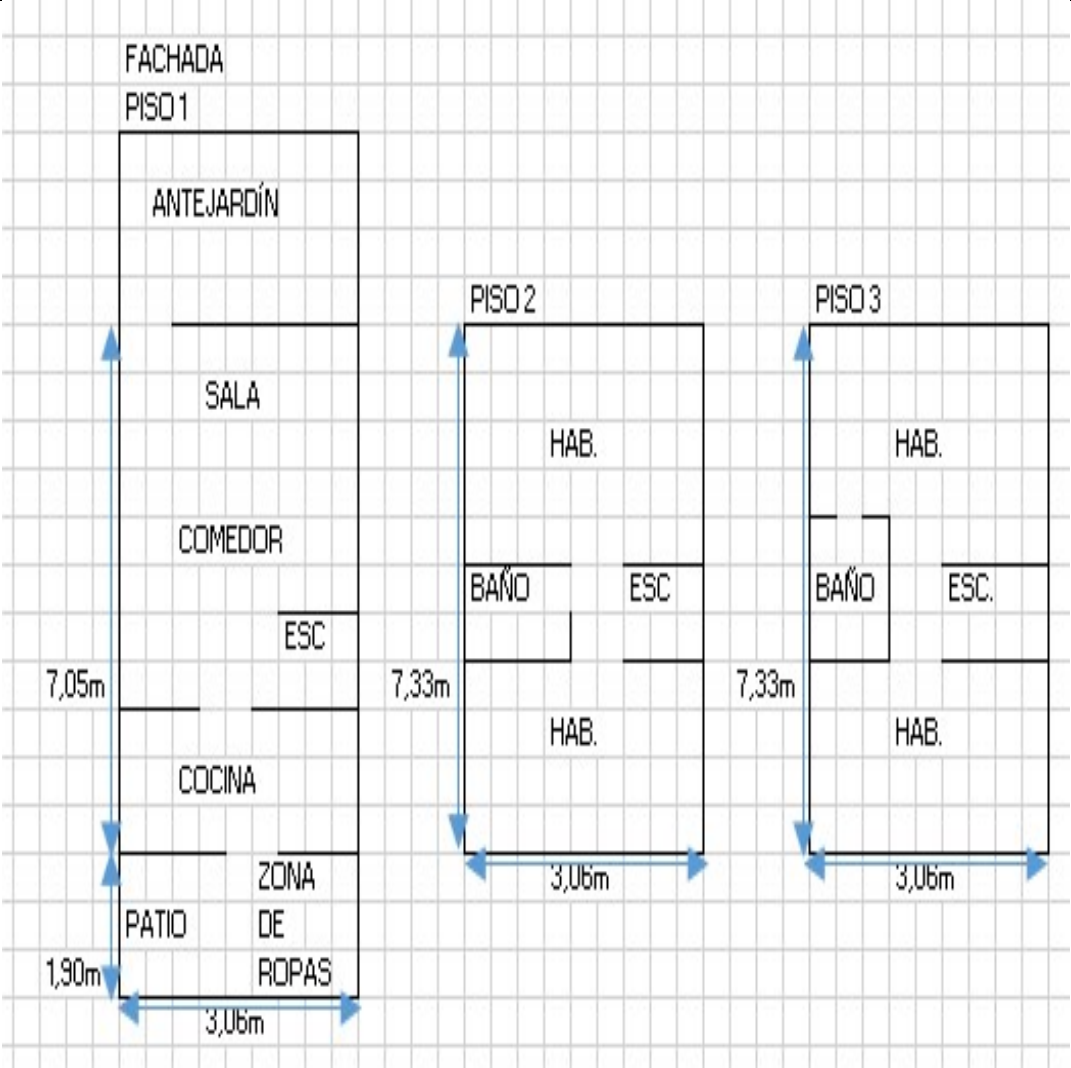
**Latitud:** 4.6484739  
**Longitud:**-74.1622678

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 38´ 54.5064´´  
**Longitud:**74° 9´ 44.1642´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



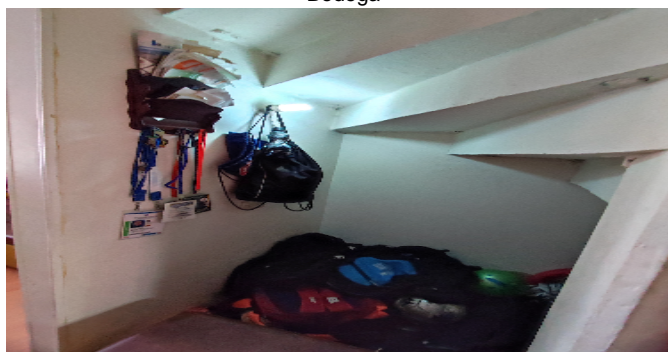
Contador de Gas



Inmueble Colindante



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina





## FOTOS: General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1





## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Habitación 4



Closet hab. 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior





## FOTOS: General

Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Antejardín



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-14274738



PIN de Validación: aede9a6e



<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: aede0a6e



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



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRHIPO-14274738 M.I.: 50C-1653787**

#### Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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: aede0a6e



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 # 77-12 (P.O. 506)

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aede0a6e



PIN de Validación: aede5a6e



<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 ocho (08) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**RAA AVALUO: LRHIPO-14274738 M.I.: 50C-1653787**





**AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUES DE TINTALA P.H.**  
**NIT 900.123.075-5**

## **CERTIFICACION**

Yo, **JAVIER JARMES RODRIGUEZ**, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como Representante Legal de esta copropiedad, certifico que actualmente se esta llevando a cabo la corrección al Reglamento de Propiedad Horizontal de esta copropiedad, toda vez que se evidencio que existe una inconsistencia o error mecanográfico en un numero que define el área total construida de algunas casas, dentro de las cuales se encuentra la casa 166.

Cabe aclarar que este error no afecta las escrituras individuales de cada casa perteneciente a esta agrupación residencial.

La presente se expide a solicitud de la interesada, a los seis (06) días del mes de agosto de 2025, y para efectos de verificación de la información suministrada favor comunicarse al celular 311 282 1901 de lunes a viernes de 3:30pm a 8:00pm.

Atentamente.

  
**JAVIER JARMES RODRIGUEZ**  
C.C. No. 79.985.880 de Bogotá.  
Representante Legal.



**AGRUPACION RESIDENCIAL  
PARQUES DE TINTALA  
ADMINISTRACION**

**CALLE 6 BIS # 90 A 49**  
**TEL. 804 58 68**  
**E-MAIL [parquesdetintala7@hotmail.com](mailto:parquesdetintala7@hotmail.com)**

Mariela Cenaida Chávez Castillo  
Abogada Especializada.  
Email: [marielachavezcastillo@gmail.com](mailto:marielachavezcastillo@gmail.com)  
Teléfono: 3112417124

---

**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS CON ABOGADO.**

---

Entre los suscritos a saber: de una parte: **JAVIER JARMES RODRIGUEZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.985.880 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación, en su calidad de representante legal de la Agrupación Residencial Parques de Tintalá, con NIT. 900.123.075-5, ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., en la calle 6 Bis No. 90 A 49, cuya calidad acredita con la respectiva certificación expedida por la Alcaldía local de KENNEDY, quien para efectos del presente contrato, se denominará LA CONTRATANTE y de otra parte, **MARIELA CENAIIDA CHAVEZ CASTILLO**, mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, abogada titulada y en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.333.107 expedida en San Eduardo (Boy.), con Tarjeta Profesional número 321076 del Consejo superior de la Judicatura, quien se denominará la ABOGADA -- CONTRATISTA, hemos celebrado el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto. La abogada se compromete a redactar y tramitar aclaración al reglamento de propiedad horizontal en cuanto a las áreas totales construidas de ~~252~~ casas que forman parte de la Agrupación Residencial Parques de Tintalá, con NIT. 900.123.075-5, ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., en la calle 6 Bis No. 90 A 49, las cuales por error aritmético se anotaron erradamente.

SEGUNDA: Honorarios: LA CONTRATANTE a través de su representante legal pagará a la CONTRATISTA -- ABOGADA, por concepto de honorarios la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00) en efectivo o por transferencia, de la siguiente forma: a) UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000.00), a la firma del presente contrato. b) El saldo, o sea, la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000.00), a la entrega de la minuta de aclaración, debidamente aprobada por el representante legal de la agrupación de vivienda.

TERCERA. Todos y cada uno de los gastos de pagos de derechos notariales, derechos de Registro y Beneficencia de la aclaración, serán asumidos en su totalidad por LA CONTRATANTE.

CUARTA. Obligaciones de la CONTRATANTE y la CONTRATISTA, se tendrán en cuenta las establecidas para los contratos de mandato en el código civil.

La contratante deberá hacer entrega a la abogada de los documentos requeridos para la redacción de la aclaración, dichos documentos son:

- Fotocopia de la escritura mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal.-

*Copia 100%*

AGrupación RESIDENCIAL



Mariela Cénaida Chávez Castillo  
Abogada Especializada.  
Email: [marielachavezcastillo@gmail.com](mailto:marielachavezcastillo@gmail.com)  
Teléfono: 3112417124

- Certificados de tradición y libertad de las unidades de vivienda a que se refiere la aclaración.-
- Certificado de tradición del folio matriz de la agrupación de vivienda.-
- Copia de la certificación que acredita la representación legal de la agrupación de vivienda, reciente expedida por la Alcaldía Local de Kennedy.-
- Copia de los Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de área de PH.
- Adicionalmente los que pudiere requerir la notaría para el otorgamiento de la escritura.-

QUINTA: Duración. Entregados todos los documentos, la abogada entregará el borrador de la minuta para su revisión y corrección en un (1) mes calendario.

SEXTA: Terminación por incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento por cualquiera de las partes contratantes de alguna de las obligaciones que por ley le son propias a este tipo de contratos, dará lugar a que la otra parte de por terminado el contrato siempre y cuando comunique a la otra su decisión.

SÉPTIMA: La escritura contentiva de la aclaración será firmada por el Representante Legal de la Agrupación de vivienda.-

En constancia se firma como aparece en Bogotá D.C., a los 16 días del mes de junio de dos mil veinticinco (2025).

CONTRATANTE:



JAVIER JARMES RODRIGUEZ  
C.C.No.-


En representación de Agrupación Residencial Parques de Tintalá  
NIT. 900.123.075-5



AGrupación RESIDENCIAL  
PARQUES DE TINTALÁ  
ADMINISTRACIÓN

*Copia 166*

CONTRATISTA:

  
MARIELA CENAIDA CHAVEZ CASTILLO  
C.C.No. 23.333.107  
TPNo: 321076

PARQUES DE TINTALÁ  
ADMINISTRACIÓN

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2507258220118360970****Nro Matrícula: 50C-1653787**

Pagina 1

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:49:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-06-2006 RADICACIÓN: 2006-52902 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2006

CODIGO CATASTRAL: **AAA0191NUXRCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIONESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1361 de fecha 15-05-2006 en NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. CASA INTERIOR 166. ETAPA II. con area de 72.00 CONSTRUIDA Y UN AREA TOTAL PRIVADA DE 66.62 M2 EN TRES NIVELES con coeficiente de 0.39% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**COMPLEMENTACION:**

CONTINENTAL S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A DANIEL FELIPE Y DIEGO MAZUERA GOMEZ Y CAMPOALEGRE S.A. POR ESCRITURA 6108 DEL 22-09-2005 NOTARIA 20 DE BOGOTA, QUIENES POR ESTA MISMA ESCRITURA PUBLICA EFECTUARON DESENGLOBE REGISTRADA EN EL FOLIO 1639708. ESTOS ADQUIRIERON POR CANCELACION DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUIDA POR ESCRITURA 3737 DEL 10-05-1994 NOTARIA 1 DE SANTAFE DE BOGOTA, EN FAVOR DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 1776 DEL 23-05-2005 NOTARIA 21 DE BOGOTA, QUIENES POR ESTA MISMA ESCRITURA 3737 DEL 10-05-1994 NOTARIA 1 DE BOGOTA, REALIZARON DESENGLOBE, ACLARADA POR ESCRITURA 3709 DEL 15-09-1994 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 1377125 QUIENES LO ADQUIRIERON ASI: CAMPOALEGRE S.A. POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A CAMILO MAZUERA GOMEZ SEGUN ESCRITURA 1747 DEL 03-06-1985 NOTARIA 10 DE BOGOTA. DANIEL, DIEGO, FELIPE Y CAMILO MAZUERA GOMEZ POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL QUE HICIERON MEDIANTE ESCRITURA 3738 DEL 03-12-1959 NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 266115.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) CL 6 BIS 90A 49 ET 2 CA 166 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 6A #92-83 IN 1 (ACTUAL) CASA INTERIOR 166. ETAPA II. AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUES DE TINTALA P.H.

1) CALLE 6A #92-83 CASA INTERIOR 166. ETAPA II. AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUES DE TINTALA P.H.

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

50C - 1639708

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-10-2005 Radicación: 2005-96359

Doc: ESCRITURA 6108 del 22-09-2005 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONTINTAL S.A.****NIT# 8002301275 X****A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A****NIT# 8600345941****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-126098

Doc: ESCRITURA 14290 del 12-12-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUES DE TINTALA - PROPIEDAD HORIZONTAL - ETAPA I

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONTINTAL S.A.****NIT# 8002301275 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2507258220118360970**

**Nro Matrícula: 50C-1653787**

Pagina 2

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:49:38 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-05-2006 Radicación: 2006-52902

Doc: ESCRITURA 1361 del 15-05-2006 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA II ETAPA, SE ASIGNAN COEFICIENTES DEFINITIVOS A LA I ETAPA.

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

**A: CONTINTAL S.A.**

**NIT# 8002301275 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-05-2006 Radicación: 2006-52902

Doc: ESCRITURA 1361 del 15-05-2006 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

**A: CONTINTAL S.A.**

**NIT# 8002301275 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-11-2006 Radicación: 2006-123772

Doc: ESCRITURA 5651 del 14-09-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,267,500

Se cancela anotación No: 1

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

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

**DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A**

**NIT# 8600345941**

**A: CONTINTAL S.A.**

**NIT# 8002301275 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-11-2006 Radicación: 2006-123772

Doc: ESCRITURA 5651 del 14-09-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO

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

**DE: CONTINTAL S.A.**

**NIT# 8002301275**

**A: GARCIA TORRADO MARICEL**

**CC# 39626587 X**

**A: SILVA RODRIGUEZ JUAN PABLO**

**CC# 11389460 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-11-2006 Radicación: 2006-123772

Doc: ESCRITURA 5651 del 14-09-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: GARCIA TORRADO MARICEL

**CC# 39626587 X**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2507258220118360970****Nro Matrícula: 50C-1653787**

Pagina 3

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:49:38 AM

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

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

DE: SILVA RODRIGUEZ JUAN PABLO

CC# 11389460 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 24-11-2006 Radicación: 2006-123772

Doc: ESCRITURA 5651 del 14-09-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GARCIA TORRADO MARICEL

CC# 39626587 X

DE: SILVA RODRIGUEZ JUAN PABLO

CC# 11389460 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 02-04-2014 Radicación: 2014-29604

Doc: ESCRITURA 829 del 17-03-2014 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUES DE TINTALA PROPIEDAD HORIZONTAL****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-09-2021 Radicación: 2021-76134

Doc: CERTIFICADO 613 del 26-08-2021 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28,560,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (MEDIANTE ESC 3704 DEL 26-07-2021)

**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: SILVA RODRIGUEZ JUAN PABLO****CC# 11389460 X****ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-07-2025 Radicación: 2025-57384

Doc: ESCRITURA 579 del 13-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA TORRADO MARICEL

CC# 39626587 X

DE: SILVA RODRIGUEZ JUAN PABLO

CC# 11389460 X

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE Y DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507258220118360970

Nro Matrícula: 50C-1653787

Pagina 4

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:49:38 AM

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

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

TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-18696	Fecha: 17-11-2010
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.			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-16381	Fecha: 13-12-2006
ESPECIFICACION CORREGIDA VALE.JSC/AUXDEL36/C2006-16381/ABOGAD158.			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-14	Fecha: 03-01-2007
SE EXCLUYO VALOR DEL ACTO EN RAZON A LA CLASE DE HIPOTECA.AUXDEL35. (ART.35 D.L. 1250/70). T. C2006-14.ABOGA158.			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 2	Radicación: C2007-14	Fecha: 04-01-2007
C2007-14			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-513741

FECHA: 25-07-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



## Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
01 de agosto de 2025 a las 01:05 p. m.

Referencia  
M12556028

Superintendencia Financiera  
de Colombia


VIGILADO



ARCHIVO: LRHIPO-14274738  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-14274738
	Hash documento:	2f2004b04a
	Fecha creación:	2025-08-08 14:07:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 935759	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.25.118.87   2025-08-06 15:51:00	



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>

