



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1073157964

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ANDRÉS RIAÑO RUBIANO	FECHA VISITA	18/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1073157964	FECHA INFORME	22/09/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 2 104 APARTAMENTO 302 INTERIOR 6 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID PARQUEADERO 125	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	13
BARRIO	LORETO	REMODELADO	
CIUDAD	Madrid	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO		
IDENTIFICACIÓN	52521864		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELSA HELENA RUBIANO ALVARADO- CARLOS RIANO CARDENAS				
NUM. ESCRITURA	1055 Escritura De Propiedad	NOTARIA	NOTARIA UNICA DE MOSQUERA	FECHA	30/05/2023
CIUDAD ESCRITURA	Mosquera	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	254300101000001170902900000646				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	155200	VRxM2	2569.11
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1840				

M. INMOB.	N°
50C-1863323	APARTAMENTO 302 INTERIOR 6
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1863008	125

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO localizado en el Conjunto Residencial Altos de Madrid, con dirección jurídica CARRERA 2 #1-04 APARTAMENTO 302 INTERIOR 6

Distribución del inmueble: El inmueble consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, un baño privado, un baño social, estudio, tres habitaciones y balcón.

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

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,755,815

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,755,815

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
Perito Actuante
C.C: 52521864 RAA: AVAL-52521864
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-22 15:06:00

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

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: Acuerdo 024 de 2000
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	540	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.23	AREA	M2	42
AREA PRIVADA	M2	60.41	AVALUO	PESOS	2771000
AREA LIBRE	M2	2.82	CATASTRAL 2025		
PRIVADA BALCON					

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	60	AREA PRIVADA	M2	60.41
MEDIDA			VALORADA		
AREA LIBRE	M2	2.8	AREA LIBRE AREA	M2	2.82
MEDIDA			LIBRE PRIVADA		
			BALCON		

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 2 # 1-04 APARTAMENTO 302 INTERIOR 6 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID | PARQUEADERO 125 | LORETO | Madrid | Cundinamarca
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 10199, fecha: 22/11/2012, Notaría: NOTARIA 72 DE BOGOTA y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	400-500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Muy 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	SI
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	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	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2012
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 Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	60.41	M2	\$2,859,722.00	89.62%	\$172,755,806.02
Area Privada Libre	PARQUEADERO 125	10.35	M2	\$1,932,368.00	10.38%	\$20,000,008.80
TOTALES					100%	\$192,755,815
Valor en letras			Ciento noventa y dos millones setecientos cincuenta y cinco mil ochocientos quince Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$192,755,815

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:	Conjunto residencial de casas y casas nph

SALVEDADES

Entorno: El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de influencia. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 10199, Fecha escritura: 22/11/2012, Notaría escritura: NOTARIA 72 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 155200, Total unidades: 540, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Jardín infantil: Sí, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: El inmueble presenta pisos terminados en cerámica, muros con acabado en pintura, algunos sectores en enchape, techos pintados y cuenta con cocina integral, lo que refleja un nivel de acabado de tipo básico-medio en sus especificaciones constructivas.

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	CJT ALTOS DE MADRID	3	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,912,500.00	3104868983
2	CJT ALTOS DE MADRID	4	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,833,333.33	3132841848
3	CJT ALTOS DE MADRID		\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,833,333.33	3246791044
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	63	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,912,500.00
2	13	63	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,833,333.33
3	13	63	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,833,333.33
	13									
									PROMEDIO	\$2,859,722.22
									DESV. STANDAR	\$45,706.90
									COEF. VARIACION	1.60%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,905,429.12	TOTAL	\$175,516,973.03
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,814,015.32	TOTAL	\$169,994,665.59
VALOR TOTAL	\$172,755,806.02			

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-https://my.matterport.com/show/?m=aoTjILfouDRu2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-conjunto-residencial-altos-de-madrid-madrid/192484150#3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-conjunto-residencial-altos-de-madrid-madrid/192849069</div>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 2 # 1-04 APARTAMENTO 302 INTERIOR 6
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID |
PARQUEADERO 125 | LORETO | Madrid | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.726036984420081

Longitud: -74.26783063584935

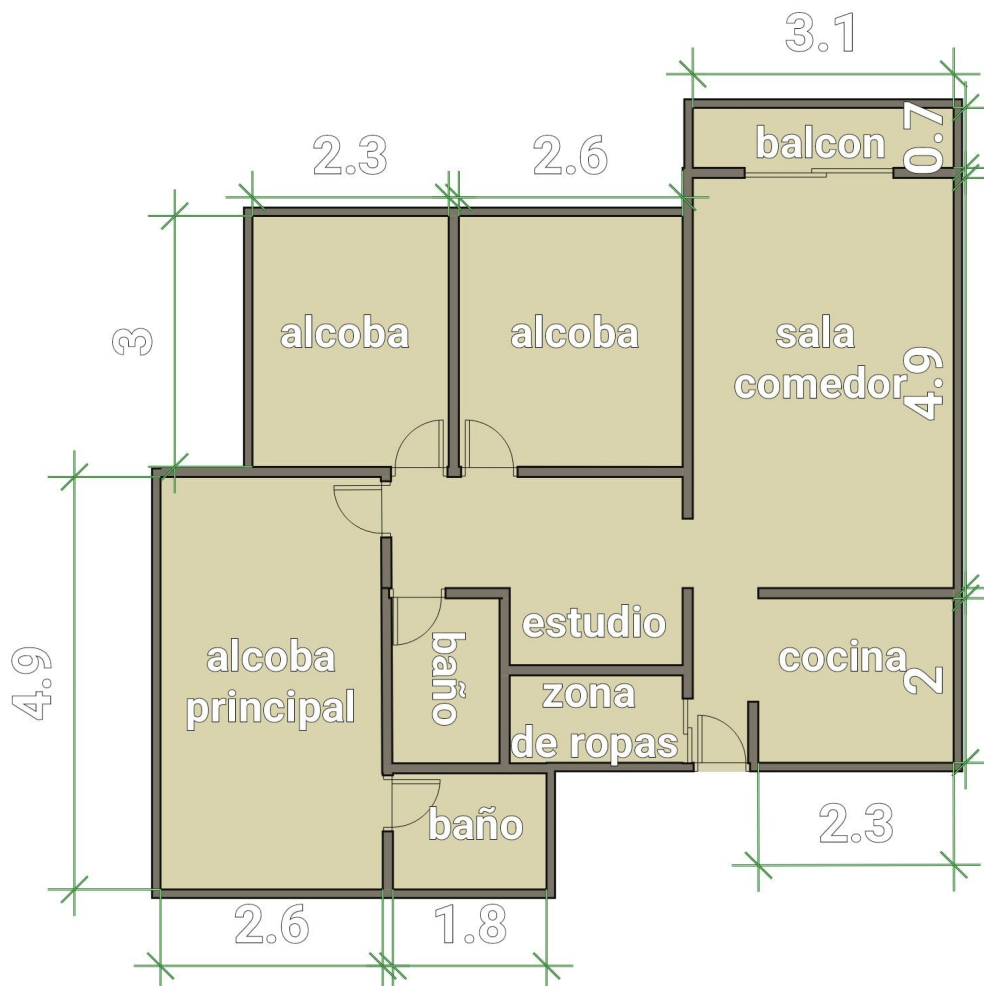
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 33.7326''

Longitud: 74° 16' 4.1916''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

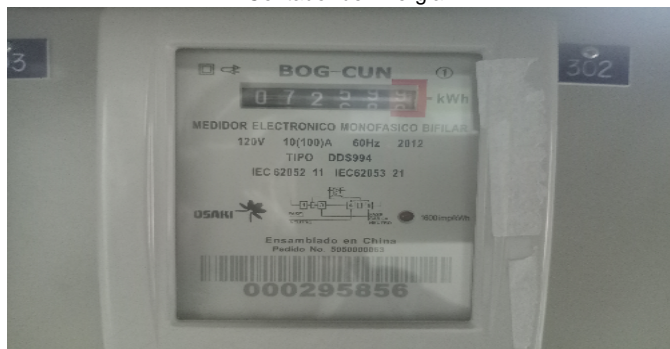
Vía frente al inmueble



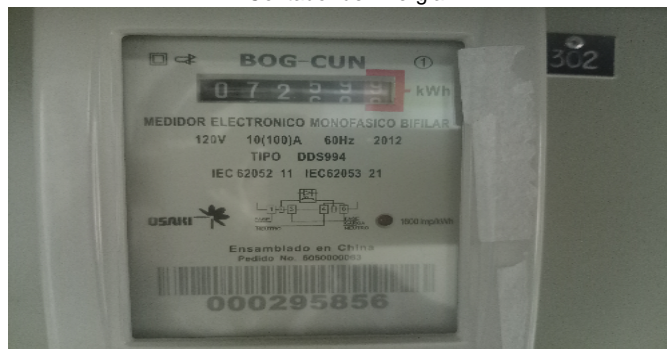
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Balcón



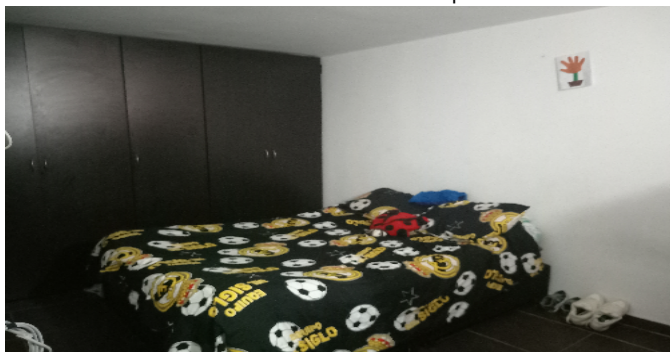
Estudio



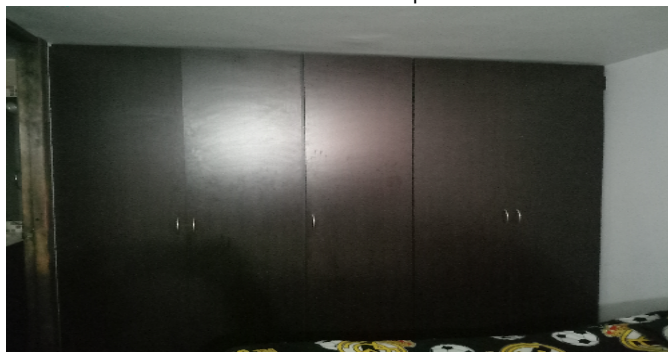
Hall o Estar de Habitaciones



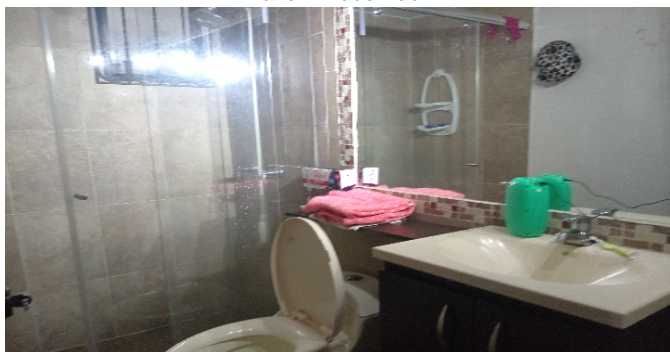
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 3



FOTOS: General

Baño Social 1



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto

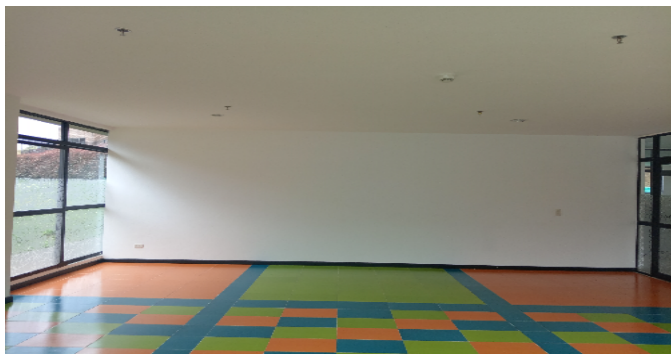


Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



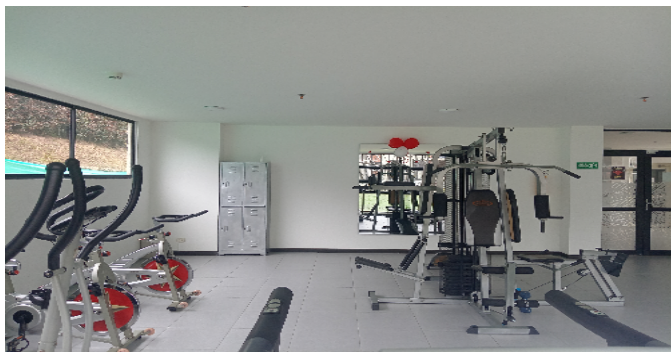
Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

FACHADA TORRE



Garajes Comunes-CJ



ENTRADA TORRE



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

12

-EI AREA PRIVADA CONSTRUIDA ES DE SESENTA Y TRES PUNTO VEINTITRES METROS CUADRADOS (63.23M2), CONFORMADA POR: AREA PRIVADA CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO DE SESENTA PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (60.41M2) Y AREA PRIVADA CONSTRUIDA DE BALCON DE DOS PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2.82M2). = = = = =
-MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: TRES PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (3.88M2). DEPENDENCIAS PRIVADAS: Salón comedor, estudio, tres (3) alcobas (la alcoba 1 con espacio para futuro baño a construir por el propietario), un (1) baño, cocina cuarto de ropas y balcón. = = = = =
LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES APARTAMENTO: Los linderos con muros medianeros, fachadas, elementos estructurales, ductos, placas de entepiso y demás zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: = = = = =
Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de punto cincuenta y tres metros (4.53m), uno punto treinta y tres metros (1.33m) y tres punto cero dos metros (3.02m) respectivamente, con apartamento del Interior del Edificio y con una zona sobre terraza del Apartamento Número 102 del Interior = = = = =



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 LRCAJA-1073157964



PIN de Validación: c0840b03



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52521864, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Abril de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52521864.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO 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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0840b03



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0840b03



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0840b03



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1073157964 M.I.: 50C-1863323

Categoría 13 Intangibles de Daño

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTO 402
Teléfono: 3213 109549
Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52521864.

El(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c0840b03



PIN DE VALIDACIÓN

c0840b03

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1073157964 M.I.: 50C-1863323

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509112681120973441

Nro Matrícula: 50C-1863323

Pagina 1 TURNO: 2025-671439

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 01:12:08 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID

FECHA APERTURA: 10-12-2012 RADICACIÓN: 2012-108743 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2012

CODIGO CATASTRAL: 254300101000001170902900000646 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 10199 de fecha 22-11-2012 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 302 INTERIOR 6 con area de 63.23 MTS2 con coeficiente de 0.1840% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID ORDENO DESENGLOBE POR ESCRITURA 9678 DEL 01-11-2012 NOTARIA 72 DE BTA. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO LOTE TRES LA VIRGEN NIT 8300537006 POR ESCRITURA 161 DEL 20-01-2012 NOTARIA 53 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE TRUJILLO PABON MARIA ISABEL Y NATALIA, VILLAVECES PABON MARIA DEL PILAR, URIBE PABON MARIA FERNANDA ISOLDA, MERA VILLAVECES ANDRES FERNANDO, URIBE PABON FEDERICO ERNESTO, VERA PABON MARIA EUGENIA Y JORGE LUIS POR ESCRITURA 13374 DEL 17-11-2010 NOT 62 DE BTA. ESTOS ORDENARON LOTEOPOR ESCRITURA 3017 DEL 07-11-2006 NOT 40 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 1668945.QUE MARIA EUGENIA VERA PABON, MARIA DEL PILAR VILLAVECES PABON, MARIA ISABEL, NATALIA TRUJILLO PABON, JORGE LUIS VERA PABON, MARIA FERNANDA ISOLDA URIBE PABON, ANDRES FERNANDO MERA VILLAVECES Y FEDERICO ERNESTO GERMAN URIBE PABON ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES EL DANUBIO LTDA. EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 3807 DE 31-12-2004 NOTARIA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 07-09-2005 AL FOLIO 50C-120410. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA 2521 DE 30-08-2005 NOTARIA 1 DE IBAGUE. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A ALFREDO PABON PELAEZ POR ESCRITURA 2194 DE 07-10-77 NOTARIA 1 DE IBAGUE. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADE POR ESCRITURA 862 DE 19-05-83 NOTARIA 1 DE IBAGUE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 2 #1-04 APARTAMENTO 302 INTERIOR 6 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID R.P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1859288

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-2012 Radicación: 2012-103699

Doc: ESCRITURA 9678 del 01-11-2012 NOTARIA 62 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509112681120973441

Nro Matrícula: 50C-1863323

Pagina 2 TURNO: 2025-671439

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 01:12:08 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID

X NIT.830053700-6

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**NIT.8600030201****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-11-2012 Radicación: 2012-108743

Doc: ESCRITURA 10199 del 22-11-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID PROPIEDAD HORIZONTAL**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID NIT 8300537006**

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,020,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL
DE HIPOTECA**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".****NIT# 8600030201****A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID****NIT. 8300537006****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$77,390,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S., ESTE Y OTRO PROHIBICION DE ENAJENACION POR EL TERMINO DE 2 A/OS A
PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LA ESC.**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID

NIT. 8300537006

A: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO**CC# 79570492 X****A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA****CC# 35353930 X****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

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

DE: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492 X

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509112681120973441

Nro Matrícula: 50C-1863323

Pagina 3 TURNO: 2025-671439

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 01:12:08 PM

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

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492 X

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAIERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO****CC# 79570492 X****A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA****CC# 35353930 X****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 01-08-2022 Radicación: 2022-66863

Doc: CERTIFICADO 12612 del 25-07-2022 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO****CC# 79570492 X****A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA****CC# 35353930 X****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-50921

Doc: ESCRITURA 1055-2023 del 30-05-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930

CENTRO

MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 50C-1863323

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 01:12:08 PM

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

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

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 TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-50921

Doc: ESCRITURA 1055-2023 del 30-05-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492

A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-50921

Doc: ESCRITURA 1055-2023 del 30-05-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$80.000.000

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: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930

A: RIA\O CARDENAS CARLOS

CC# 3093774 X 50%

A: RUBIANO ALVARADO ELSA HELENA

CC# 39770422 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-10568

Fecha: 28-05-2013

EN COMENTARIO LO CORREGIDO VALE. JSC/AUXDEL-73/C2013-10568

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 2

Radicación: C2013-12520

Fecha: 26-06-2013

ANOT. 4 EN COMENTARIO LO INCLUIDO VALE.ART 59.LEY1579/2012 JSC/AUXDEL71/C2013-12520

```

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

```



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509112681120973441

Nro Matrícula: 50C-1863323

Pagina 5 TURNO: 2025-671439

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 01:12:08 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-671439

FECHA: 11-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509153988121163414

Nro Matrícula: 50C-1863008

Pagina 1 TURNO: 2025-678618

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 12:11:18 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID

FECHA APERTURA: 10-12-2012 RADICACIÓN: 2012-108743 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2012

CODIGO CATASTRAL: 254300101000001170902900000331 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 10199 de fecha 22-11-2012 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C. PARQUEADERO 125 con area de 10.35 MTS2 con coeficiente de 0.0151% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID ORDENO DESENGLOBE POR ESCRITURA 9678 DEL 01-11-2012 NOTARIA 72 DE BTA. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO LOTE TRES LA VIRGEN NIT 8300537006 POR ESCRITURA 161 DEL 20-01-2012 NOTARIA 53 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE TRUJILLO PABON MARIA ISABEL Y NATALIA, VILLAVECES PABON MARIA DEL PILAR, URIBE PABON MARIA FERNANDA ISOLDA, MERA VILLAVECES ANDRES FERNANDO, URIBE PABON FEDERICO ERNESTO, VERA PABON MARIA EUGENIA Y JORGE LUIS POR ESCRITURA 13374 DEL 17-11-2010 NOT 62 DE BTA. ESTOS ORDENARON LOTEOPOR ESCRITURA 3017 DEL 07-11-2006 NOT 40 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 1668945.QUE MARIA EUGENIA VERA PABON, MARIA DEL PILAR VILLAVECES PABON, MARIA ISABEL, NATALIA TRUJILLO PABON, JORGE LUIS VERA PABON, MARIA FERNANDA ISOLDA URIBE PABON, ANDRES FERNANDO MERA VILLAVECES Y FEDERICO ERNESTO GERMAN URIBE PABON ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES EL DANUBIO LTDA. EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 3807 DE 31-12-2004 NOTARIA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 07-09-2005 AL FOLIO 50C-120410. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA 2521 DE 30-08-2005 NOTARIA 1 DE IBAGUE. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A ALFREDO PABON PELAEZ POR ESCRITURA 2194 DE 07-10-77 NOTARIA 1 DE IBAGUE. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADE POR ESCRITURA 862 DE 19-05-83 NOTARIA 1 DE IBAGUE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 2 #1-04 PARQUEADERO 125 CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID R.P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1859288

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-2012 Radicación: 2012-103699

Doc: ESCRITURA 9678 del 01-11-2012 NOTARIA 62 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509153988121163414

Nro Matrícula: 50C-1863008

Pagina 2 TURNO: 2025-678618

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 12:11:18 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID

X NIT.830053700-6

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT.8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-11-2012 Radicación: 2012-108743

Doc: ESCRITURA 10199 del 22-11-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE MADRID PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID NIT 8300537006

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,020,000

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID

NIT. 8300537006

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$77,390,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S., ESTE Y OTRO PROHIBICION DE ENAJENACION POR TERMINO DE 2 A/OS A PARTIR
DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LA ESC.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE MADRID

NIT. 8300537006

A: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492 X

A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

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

DE: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO

CC# 79570492 X

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA

CC# 35353930 X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2509153988121163414****Nro Matrícula: 50C-1863008**

Pagina 3 TURNO: 2025-678618

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 12:11:18 PM

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

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO CC# 79570492 X

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA CC# 35353930 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAIERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-37883

Doc: ESCRITURA 1621 del 08-04-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO** CC# 79570492 X**A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA** CC# 35353930 X**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 01-08-2022 Radicación: 2022-66863

Doc: CERTIFICADO 12612 del 25-07-2022 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO** CC# 79570492 X**A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA** CC# 35353930 X**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-50921

Doc: ESCRITURA 1055-2023 del 30-05-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO CC# 79570492

DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA CC# 35353930



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509153988121163414

Nro Matrícula: 50C-1863008

Pagina 4 TURNO: 2025-678618

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 12:11:18 PM

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

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

**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
TENER****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-50921

Doc: ESCRITURA 1055-2023 del 30-05-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A
VIVIENDA FAMILIAR**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO****CC# 79570492****A: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA****CC# 35353930****ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-50921

Doc: ESCRITURA 1055-2023 del 30-05-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$80,000,000

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: CASTILLO SALGADO ALVARO AUGUSTO****CC# 79570492****DE: MATIZ FLOREZ LILIA ADRIANA****CC# 35353930****A: RIAO CARDENAS CARLOS****CC# 3093774 X 50%****A: RUBIANO ALVARADO ELSA HELENA****CC# 39770422 X 50%****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-10568

Fecha: 28-05-2013

EN COMENTARIO LO CORREGIDO VALE. JSC/AUXDEL-73/C2013-10568

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 2

Radicación: C2013-12520

Fecha: 26-06-2013

ANOT.4 EN COMENTARIO LO INCLUIDO VALE.ART 59.LEY1579/2012 JSC/AUXDEL71/C2013-12520

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509153988121163414

Nro Matrícula: 50C-1863008

Pagina 5 TURNO: 2025-678618

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 12:11:18 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-678618

FECHA: 15-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Resumen de pago

Descripción de compra

CarlosAndresRiano-1073157964

Estado de la solicitud

Transacción aprobada

Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud

15 de septiembre de 2025

CUS

1777370557

¿Cuánto?

\$ 302.000,00

Factura de comercio

3354101357

Tu plata salió de:



Disponible






ARCHIVO: LRCAJA-1073157964
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1073157964
	Hash documento:	9f66532d8c
	Fecha creación:	2025-09-22 20:48:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO Documento: 52521864 Firmado en AvalSign. Token: 544285	
Puntos: Email: mildredrobayogarcia@gmail.com Celular: 3213109549 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.66.219.213 2025-09-22 15:06:00	



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>

