



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LR-28393241

| | | | |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | 04/11/2025 | Fecha de visita | 01/11/2025 |
| Dirigido a | Zoraida Delgado Angarita | | |
| Dirección. | CL 17 4 49 AP 106 | | |
| Barrio | VERACRUZ | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | DELGADO ANGARITA EMILSE DELGADO ANGARITA PLINIO DELGADO ANGARITA ZORAIDA DELGADO ANGARITA GRACIELA | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 04/11/2025

Señor(es):

Zoraida Delgado Angarita

Avalúo solicitado por: Zoraida Delgado Angarita

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DELGADO ANGARITA EMILSE | DELGADO ANGARITA PLINIO | DELGADO ANGARITA ZORAIDA | DELGADO ANGARITA GRACIELA** ubicado en la CL 17 4 49 AP 106 VERACRUZ, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$252,013,446 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y dos millones trece mil cuatrocientos cuarenta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|-----------------|---------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 106 | 66.3150 | M2 | \$3,800,248.00 | 100.00% | \$252,013,446.12 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$252,013,446 |

Valor en letras
Doscientos cincuenta y dos millones trece mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-04 14:13:00

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

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

| | | | | |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|-------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 0 | 3,800,248 | Valor del avalúo en UVR | 700,548.36 |
| Proporcional | 0 | 252,013,446 | Valor asegurable | 252,013,446 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 18 |

Observación

General: Al inmueble se llega así: El edificio se encuentra a una cuadra del parque los periodistas.
Distribución del inmueble: Cocina, sala, comedor, 3 habitaciones, 2 baños privados, zona de ropas y patio.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.
NOTA: Durante la inspección se indicó que el área donde se encuentran el patio, la habitación y la zona de ropas corresponde a una zona común del edificio con 17.80 m². Para acceder a dicha zona común, es necesario ingresar previamente por el área privada del apartamento 106. En virtud de un acuerdo con la administración, esta zona fue entechada, y actualmente alberga un lavadero, un patio y una habitación. No obstante, se aclara que dicha área no forma parte del dominio privado del apartamento.
-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. Existen 17.80 m², adicionales, con un valor representativo de 67'644.414 pesos, para un valor aproximado total de 319'657.860 de pesos, si aportan documento que registre dicha área, el presente informe es susceptible a actualizar.

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--|---------------|-----------------|
| Código | LR-28393241 | Propósito | Personal | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Zoraida Delgado Angarita | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 28393241 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | Zoraida Delgado Angarita | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 28393241 | Teléfono | 3017544453 |
| Email | zoraida.angarita@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | DELGADO ANGARITA EMILSE DELGADO ANGARITA PLINIO DELGADO ANGARITA ZORAIDA DELGADO ANGARITA GRACIELA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 63396547 - 13449271 - 28393241 - 63349780 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección: | CL 17 4 49 AP 106 | | | | |
| Conjunto | Edificio Residencial El Dorado P.H. | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | VERACRUZ | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: El edificio se encuentra a una cuadra del parque los periodistas.</p> <p>Distribución del inmueble: Cocina, sala, comedor, 3 habitaciones, 2 baños privados, zona de ropas y patio.</p> <p>NOTA: Durante la inspección se indicó que el área donde se encuentran el patio, la habitación y la zona de ropas corresponde a una zona común del edificio. Para acceder a dicha zona común, es necesario ingresar previamente por el área privada del apartamento 106. En virtud de un acuerdo con la administración, esta zona fue entechada, y actualmente alberga un lavadero, un patio y una habitación. No obstante, se aclara que dicha área no forma parte del dominio privado del apartamento.</p> | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-----------------------|-------------------|-------------|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|---------------------|----|---------|-----------------------|-------|-------------|--------------------|----|-------|--|--|--|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 106 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de 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 ; 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>66.3150</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>157.599.000</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA PRIVADA | M2 | 66.3150 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 157.599.000 | | | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 66.3150 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 157.599.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>63.56</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>66.3150</td></tr><tr><td>LIBRE COMUN MEDIDA</td><td>M2</td><td>17.80</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> | | | | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 63.56 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 66.3150 | LIBRE COMUN MEDIDA | M2 | 17.80 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 63.56 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 66.3150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LIBRE COMUN MEDIDA | M2 | 17.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamien to 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentació n urbanística: | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021. UPL (POT 555): UPL23 - Centro Histórico Área de actividad (POT 555): Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional: se rige por lo establecido en la Resolución que lo aprueba o la norma que la modifique o sustituya Tratamiento (POT 555): Conservación. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial
FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

AÑO GRAVABLE
2025



No. Referencia 25010163582 401
Factura Número: 2025001041801743147 CODIGO QR:



| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|--------------|------------------|-------------------|------------------------------|--|---------------|--|--|
| 1. CHIP | | AAA00312NMS | | 2. DIRECCIÓN | | CL 17 4 49 AP 106 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA | | 050C00336540 | | |
| B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE | | | | | | | | | | | |
| 4.TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | | | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACION | | 10. MUNICIPIO | | |
| CC | 63396547 | EMILSEN DELGADO ANGARITA | | | 33.33 % | PROPIETARIO | CL 17 4 49 AP 106 | | BOGOTÁ, D.C. | | |
| CC | 38393241 | ZORANDA DELGADO ANGARITA | | | 33.33 % | PROPIETARIO | CL 17 4 49 AP 106 | | BOGOTÁ, D.C. | | |
| CC | 13449271 | PLINIO DELGADO ANGARITA | | | 33.33 % | PROPIETARIO | CL 17 4 49 AP 106 | | BOGOTÁ, D.C. | | |

11. OTROS

| C. LIQUIDACIÓN FACTURA | | | | | |
|------------------------|-------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL | 157.599.000 | 13. DESTINO HACENDARIO | 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA | 3 |
| | | | | 15. % EXENCIÓN | 0,00 |
| | | | | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL | 0,00 |
| 17. IMPUESTO A CARGO | 473.000 | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 71.000 | 19. IMPUESTO AJUSTADO | 402.000 |

| D. PAGO CON DESCUENTO | | HASTA | 25/04/2025 | HASTA | 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 402.000 | | 402.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 40.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 0 | | 0 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 362.000 | | 402.000 |
| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | | | |
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | | 40.000 | | 40.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | | 402.000 | | 442.000 |

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 1730 | EscrituraDePropiedad | 03/06/2016 | 7 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|---------|
| 50C-336540 | 17/10/2025 | AAA0031ZNMS | 4.52% | AAA0031ZNMS | AP 106 |

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO # 106 DEL EDIFICIO " RESIDENCIAL EL DORADO" CON AREA PRIVADA DE 66,3150 MC.ALTURA LIBRE DE 2.95 MTS, LINDA: NORTE: EN 1.40 MTS, CON EL DPTO. 104, MTS, CONEL PATIO LATERAL # 2 EN 1.90 MTS, CON EL HALL DE ESCALERA DEL BLOQUE POSTERIOR, SURES: EN 3.90 MTS, CON CASA QUE SONO FUERON DE ISAIAS CASTRO Y DOLORES GOMEZ DE VARGAS, EN 3.25 MTS, CON EL PATIO POSTERIOR O PATIO # 4 ORIENTES: EN 12.275 MTS, CON CASA DE LOS HEREDEROS DE JOSE MARIA ESPINOSA MARIA TERESA CASTRO Y HERMANOS. EN 0.125 MTS, CON EL DPTO, 104, OCCIDENTES: EN 1.95 MTS, CON EL HALL DE LA ESCALERA DEL BLOQUE PSOTERIOR EN 4.35 MTS, CON EL DPTO.107 EN 5.90 MTS, CON EL PATIO POSTERIOR O PATIO # 4 NADIR; CON EL PISO O SULEO DEL EDIFICIO, CENIT: CON ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO./ COEFICIENTE:4.52%

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBLAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO |

| CARACTERISTICAS | | | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------|----------------------------|------------------------|--------------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Vehicular Pavimentada. | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | 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 de Propiedad Horizontal | 3120 | | Fecha escritura | 30/05/1967 | |
| Notaria escritura | 6 | | Ciudad escritura | Bogotá D.C. | |
| Valor administración | 133500 | Total unidades | 16 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 3 | Porteria | No |

| | | | | | |
|--------------------|--|------------------|----|-----------------|----|
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | No | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 3120, Fecha escritura: 30/05/1967, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 133500, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Número Pisos: 3 Total Parqueaderos: 0 Deposito Privado: 0 Número Sotanos: 0 Número Semisotanos: 0 Portería: 0 Cerramiento: NO Tipo Unidad: APARTAMENTO Número Unidades Vivienda: 16 Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | Si |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 1968 | Edad Inmueble | 57 | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia const. | PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|---------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Semilnt |
| Baños Sociales | 0 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 2 | Baños privados | 2 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |

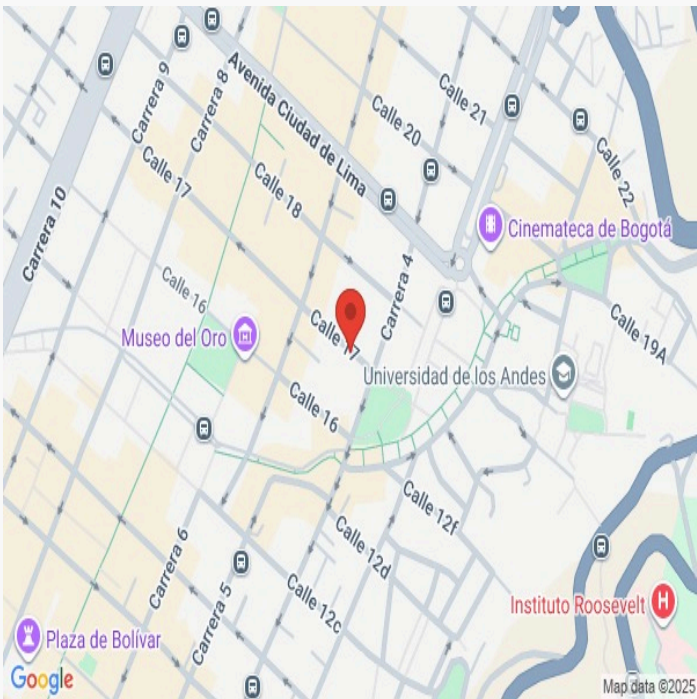
| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 17 4 49 AP 106 | VERACRUZ | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.60200131300007
GEOGRAFICAS : 4° 36' 7.203''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.070084169
GEOGRAFICAS : 74° 4' 12.3018''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | B. VERACRUZ | 6 | \$500,000,000 | 0.95 | \$475,000,000 | | \$ | | \$ | \$4,094,827.59 | 3182152607 |
| 2 | B. VERACRUZ | 5 | \$360,000,000 | 0.95 | \$342,000,000 | | \$ | | \$ | \$3,548,454.04 | 3153069516 |
| 3 | B. VERACRUZ | 3 | \$530,000,000 | 0.95 | \$503,500,000 | | \$ | | \$ | \$3,757,462.69 | 3002421764 |
| Del inmueble | | 106 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 57 | 116 | 116 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,094,827.59 |
| 2 | 57 | 96.38 | 96.38 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,548,454.04 |
| 3 | 57 | 134 | 134 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,757,462.69 |
| | 57 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,800,248.11 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$275,688.15 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.25% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,075,936.26 | TOTAL | \$270,295,713.09 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,524,559.95 | TOTAL | \$233,731,193.30 |
| VALOR TOTAL | \$252,013,446.12 | | | |

Observaciones:

https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20251104111115405401_adjunto.pdf

Enlaces:

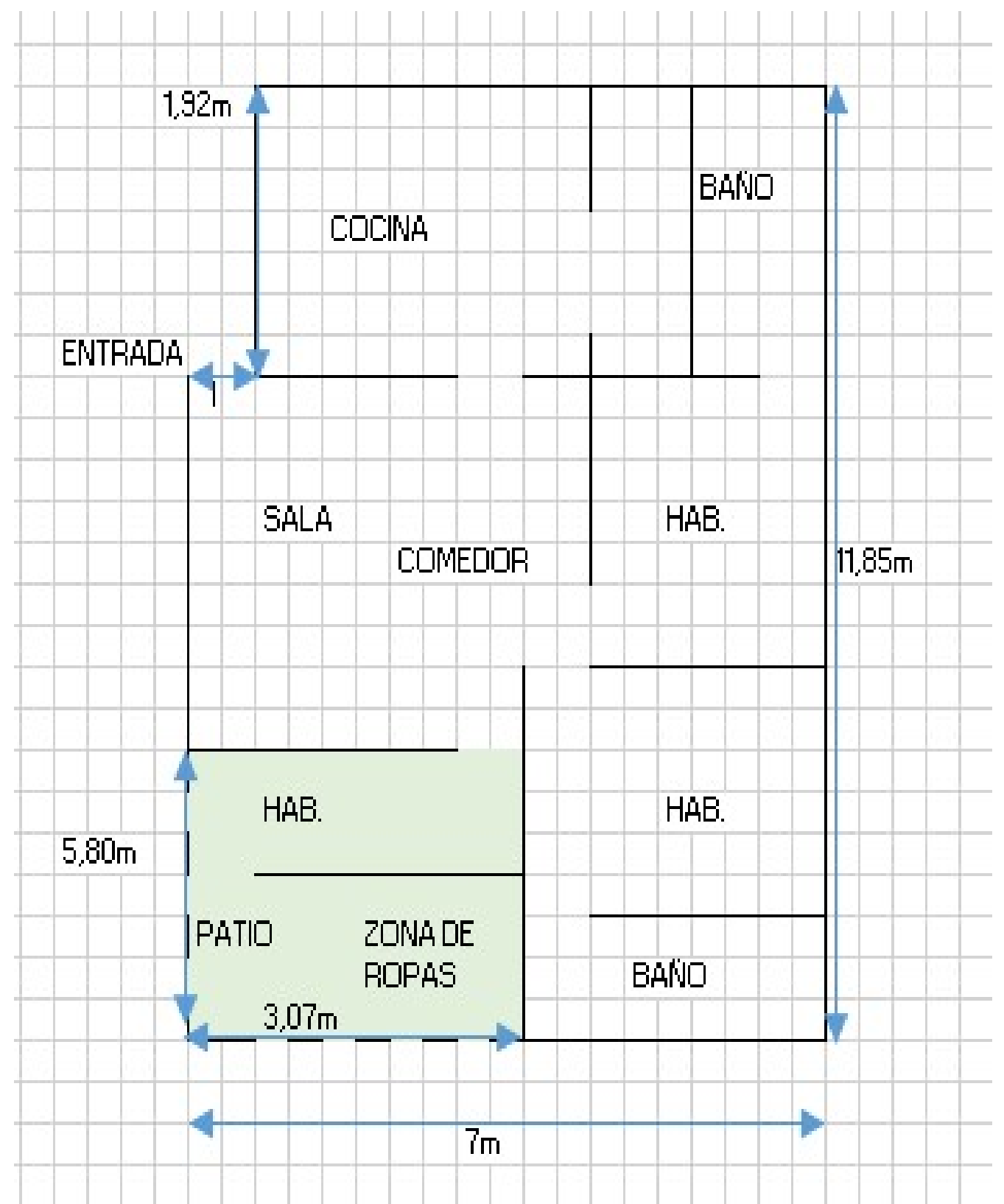
1-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/191284928?_gl=1*o7qnnv*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw35bIBhDqARIsAGId-cZxkIFWc1s2yW..j7HLfY22zWEB6L8IE6n4-RsEckJIXZkNzhLDxcaApbdEALw_wcB&qbruid=0AAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PgCMkkc0

2-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-nieves-bogota/10242063?_gl=1*v960wl*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw35bIBhDqARIsAGId-cZxkIFWc1s2yW..j7HLfY22zWEB6L8IE6n4-RsEckJIXZkNzhLDxcaApbdEALw_wcB&qbruid=0AAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PgCMkkc0

3-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-las-aguas-bogota/19272373?_gl=1*168u803*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw35bIBhDqARIsAGId-cZxkIFWc1s2yW..j7HLfY22zWEB6L8IE6n4-RsEckJIXZkNzhLDxcaApbdEALw_wcB&qbruid=0AAAAADxcnHjm59m3Hq6szxU9PgCMkkc0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

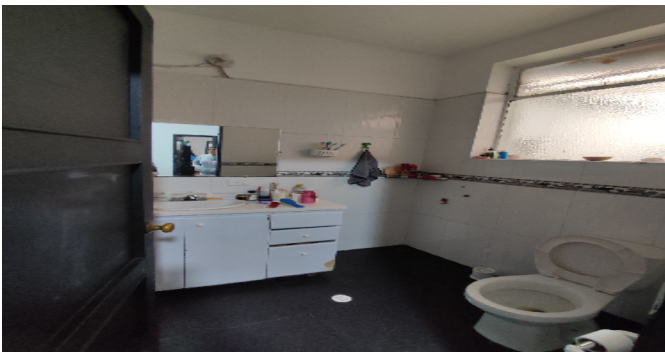
Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Closet hab. 2



Habitación 3



FOTOS General

Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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 LR-28393241



PIN de Validación: b48b0ad8



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: b48b0ad8



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: LR-28393241 M.I.: 50C-336540

Categoría 7 Maquinaria y 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: b48b0ad8



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 OFICINA 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b48b0ad8



PIN de Validación: b48b0ad8



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 catorce (14) días del mes de Octubre 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: LR-28393241 M.I.: 50C-336540



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Pagina 1 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-01-1977 RADICACIÓN: 76091446 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 04-12-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA0031ZNMSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

APARTAMENTO # 106 DEL EDIFICIO " RESIDENCIAL EL DORADO" CON AREA PRIVADA DE 66,3150 MC. ALTURA LIBRE DE 2.95 MTS, LINDA: NORTE: EN 1.40 MTS, CON EL DPTO. 104, MTS, CON EL PATIO LATERAL # 2 EN 1.90 MTS, CON EL HALL DE ESCALERA DEL BLOQUE POSTERIOR, SURES: EN 3.90 MTS, CON CASA QUE SON O FUERON DE ISAIAS CASTRO Y DOLORES GOMEZ DE VARGAS, EN 3.25 MTS, CON EL PATIO POSTERIOR O PATIO # 4 ORIENTES: EN 12.275 MTS, CON CASA DE LOS HEREDEROS DE JOSE MARIA ESPINOSA MARIA TERESA CASTRO Y HERMANOS. EN 0.125 MTS, CON EL DPTO, 104, OCCIDENTES: EN 1.95 MTS, CON EL HALL DE LA ESCALERA DEL BLOQUE PSOTERIOR EN 4.35 MTS, CON EL DPTO.107 EN 5.90 MTS, CON EL PATIO POSTERIOR O PATIO # 4 NADIR; CON EL PISO O SULEO DEL EDIFICIO, CENIT: CON ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO./ COEFICIENTE:4.52%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 17 4 49 AP 106 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 17 # 4-49 APTO. 106

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 21562

50C - 1619431

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3120 del 30-05-1967 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FONDO DE EMPLEADOS DE BAVARIA S.A.****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-07-1968 Radicación: 0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Pagina 2 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 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

Doc: ESCRITURA 4454 del 28-06-1968 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE BAVARIA S.A.

A: MARIO ZULETA MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-11-1976 Radicación: 76091446

Doc: SENTENCIA 0 del 12-03-1976 JUZ 20 C,CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: MARIO ZULETA MIGUEL

A: RANGEL DE MARIO CARMEN SOFIA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-09-1979 Radicación: 79074977

Doc: ESCRITURA 5598 del 20-08-1979 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: RANGEL VDA. DE MARIO CARMEN SOFIA

CC# 20084099

A: REY VALDERRAMA FERNANDO

CC# 17175661 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-07-1980 Radicación: 80063713

Doc: ESCRITURA 3548 del 27-05-1980 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$230,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: REY VALDERRAMA FERNANDO

CC# 17175661

A: MONTOYA PINZON VDA. DE JIMENEZ STELLA**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-07-1980 Radicación: 80063713

Doc: ESCRITURA 3548 del 27-05-1980 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MONTOYA PINZON VDA. DE JIMENEZ STELLA

A: REY VALDERRAMA FERNANDO

CC# 17175661

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-01-1991 Radicación: 1991-5899

Doc: ESCRITURA 4864 del 10-07-1980 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Pagina 3 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 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

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: REY VALDERRAMA FERNANDO

CC# 17175661

A: MONTOYA PINZON STELLA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-04-2004 Radicación: 2004-34283

Doc: ESCRITURA 950 del 13-04-2004 NOTARIA 5. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$24,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONTOYA PINZON STELLA

A: GUTIERREZ RODRIGUEZ JOSE ANTONIO

CC# 17023674 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-05-2005 Radicación: 2005-45503

Doc: ESCRITURA 4601 del 21-05-2003 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN LEY 675/01

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: EDIFICIO RESIDENCIAL EL DORADO-PROPIEDAD HORIZONTAL****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-67774

Doc: ESCRITURA 2467 del 06-07-2005 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ RODRIGUEZ JOSE ANTONIO

CC# 17023674

A: DELGADO ANGARITA GRACIELA

CC# 63349780 X

A: DELGADO ANGARITA LEOPOLDO

CC# 13267918 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-83622

Doc: ESCRITURA 2935 del 05-08-2010 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION 4601 DE 21-05-2005 NOT. 19 DE BTA EN CUANTO AL NOMBRE DEL EDIFICIO SIENDO EL CORRECTO EDIFICIO RESIDENCIAL EL DORADO Y NO COMO QUEDO EN LA ESCRITURA QUE SE ACLARA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: EDIFICIO RESIDENCIAL EL DORADO****ANOTACION: Nro 012** Fecha: 02-07-2014 Radicación: 2014-56996



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Pagina 4 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 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

Doc: ESCRITURA 1665 del 29-05-2014 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%

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

DE: DELGADO ANGARITA LEOPOLDO

CC# 13267918

A: DELGADO ANGARITA GRACIELA

CC# 63349780 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-45884

Doc: ESCRITURA 1730 del 03-06-2016 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$40,406,750

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 75%

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

DE: DELGADO ANGARITA GRACIELA

CC# 63349780

A: DELGADO ANGARITA EMILSE

CC# 63396547 X 25%

A: DELGADO ANGARITA PLINIO

CC# 13449271 X 25%

A: DELGADO ANGARITA ZORAIDA

CC# 28393241 X 25%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2006-IN1177

Fecha: 13-12-2006

MATRIZ NO EXISTENTE EN BASE DE DATOS EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-IN1177

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 12

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-21422

Fecha: 09-10-2014

ESPECIFICACION CORREGIDA VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-21422.(ART.59 LEY 1579/2012).



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510174076123062066

Nro Matrícula: 50C-336540

Pagina 5 TURNO: 2025-759554

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:59:39 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-759554

FECHA: 17-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ


SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



ARCHIVO: LR-28393241
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LR-28393241 |
| | Hash documento: | d8d28060a4 |
| | Fecha creación: | 2025-11-04 14:48:25 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado en AvalSign. Token: 601291 |  |
| Puntos: Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.154.160.81 2025-11-04 14:13:00 | |



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>

