



QR validez del avalúo



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



| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 31/10/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección. | KR 55 159 97 IN 8 GJ 8 | | |
| Barrio | Cantagallo | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA | | |

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MAURICIO ANTONIO MONROY ESTRADA

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 **MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO | MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA** ubicado en la KR 55 159 97 IN 8 | GJ 8 Cantagallo, 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 \$390,719,787 pesos m/cte (Trescientos noventa millones setecientos diecinueve mil setecientos ochenta y siete).

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|-------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area Privada | INTERIOR 8 | 93.63 | M2 | \$3,852,609.00 | 92.32% | \$360,719,780.67 |
| Area Privada | GARAJE 8 | 12.39 | M2 | \$2,421,308.00 | 7.68% | \$30,000,006.12 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$390,719,787 |

Valor en letras
Trescientos noventa millones setecientos diecinueve mil setecientos ochenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
RAANro: AVAL-1125758225 C.C: 1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-31 14:08:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

| | | | | |
|----------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|--------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 0 | 4,173,019 | Valor del avalúo en UVR | 1,086,125.01 |
| Proporcional | 0 | 390,719,787 | Valor asegurable | 390,719,787 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 015

Observación

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 015
Garaje: El inmueble cuenta con garaje y deposito, sin embargo, el depósito no cuenta con un certificado de libertad y tradición.
Entorno: Vía doble pavimentada en concreto flexible en buen estado de conservación
Propiedad horizontal: Escritura: 6707, Fecha escritura: 21/10/2004, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogota d.c, Administración: 470.600, Total unidades: 34 UNDS/ 1UND PH, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: N/A **Parqueadero Privado Cubierto: 42 Parqueadero Privado Descubierta: 0 Parqueadero Comunal Cubierta: 0 Parqueadero Comunal Descubierta: 0 Parqueadero Visitante Cubierta: 1 Parqueadero Visitante Descubierta: 1 Número Pisos: 1 Total Parqueaderos: 44 Deposito Privado: 0**
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Paredes estucadas y pisos enchapados en buen estado de conservación.

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-5825273 | Propósito | Hipotecario | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | MAURICIO ANTONIO MONROY ESTRADA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 5825273 | Teléfono | 3008014220 |
| Email | mauricio.monroy @armada.mil.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 5825273 43868553 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección: | KR 55 159 97 IN 8 GJ 8 | | | | |
| Conjunto | CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA VENTURA P.H | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Cantagallo | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: al inmueble se llega por la carrera 55 en el conjunto residencial Bahia Ventura.</p> <p>Distribución del inmueble: cuenta con 3 pisos y un sótano, primer piso sala comedor, segundo piso habitación principal con baño privado y habitación auxiliar, tercer piso dos habitaciones auxiliares y baño auxiliar, sótano tiene una sala auxiliar y un baño con zona de ropas.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-----------------------|-------------------|-------------|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|---------------------|----|--------|-----------------------|-------|-------------|--------------|----|-------|--|--|--|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | NO APLICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>106.50</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>273.732.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>93.63</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 106.50 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 273.732.000 | AREA PRIVADA | M2 | 93.63 | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 106.50 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 273.732.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 93.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>93</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>93.63</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 93 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 93.63 | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 93 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 93.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación 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 555 DE 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025



FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25012150573 401
Factura Número: 2025001041821612773 CODIGO QR:



| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|--------------|--|------------------|-------------------|------------------------------|--|---------------------------|---------------|--------------|--|
| 1. CHIP | | AAA0205HSCX | | 2. DIRECCIÓN | | | KR 55 159 97 IN 8 | | | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA | | 050N20439917 | |
| B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE | | | | | | | | | | | | | |
| 4.TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | | | | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | | | 10. MUNICIPIO | | |
| CC | 86078818 | ANDRES FELIPE JOYA GALVEZ | | | | 100 | PROPIETARIO | TV 21 46 11 | | | BOGOTÁ, D.C. | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

11. OTROS

| C. LIQUIDACIÓN FACTURA | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|-----------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL | 273.732.000 | 13. DESTINO HACENDARIO | 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R | 14. TARIFA | 6 |
| 15. % EXENCIÓN | 0,00 | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL | 0,00 | 17. IMPUESTO A CARGO | 1.642.000 |
| 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL | 0 | 19. IMPUESTO AJUSTADO | 1.642.000 | | |

| D. PAGO CON DESCUENTO | | HASTA | 25/04/2025 | HASTA | 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|-------|------------|-------|------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | | 1.642.000 | | 1.642.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | | 164.000 | | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | | 0 | | 0 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | | 1.478.000 | | 1.642.000 |

| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | | | |
|-------------------------------|----|--|-----------|--|-----------|
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | | 164.000 | | 164.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | | 1.642.000 | | 1.806.000 |

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

Indices Norma

PRIMERA. OBJETO: LA PARTE VENDEDORA, por medio de la presente escritura pública transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, del derecho pleno de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(es) bien(es) inmueble(s):

INTERIOR OCHO (8) Y GARAJE NÚMERO OCHO (8) QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BAHÍA VENTURA. PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADOS EN LA CARRERA CINCUENTA Y CINCO (55)-NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y NUEVE – NOVENTA Y SIETE (159 – 97) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA., determinada por los siguientes linderos:

LINDEROS ESPECIALES

1. VIVIENDA INTERIOR OCHO (8): Situado parte en semisótano parte en primer piso parte en segundo piso y parte en tercer piso.

SEMISÓTANO: Área construida dieciocho punto noventa y nueve metros cuadrados (18.99 m2) con área privada cubierta de dieciséis punto ochenta y nueve metros cuadrados (16.89 m2).

PRIMER PISO: Área construida veintiocho punto sesenta metros cuadrados (28.60 m2) con un área privada cubierta de veinticinco punto treinta y cinco metros cuadrados (25.35 m2).

SEGUNDO PISO: Área construida veintinueve punto setenta y siete metros cuadrados (29.77 m2) con un área privada cubierta de veinticinco punto setenta metros cuadrados (25.70 m2).

TERCER PISO: Área construida veintinueve punto catorce metros cuadrados (29.14 m2) con un área privada cubierta de veinticinco punto sesenta y nueve metros cuadrados (25.69 m2).

LINDEROS SEMISÓTANO: Del punto A a B en línea quebrada de cero punto quince metros (0.15 m), cero punto cero ocho metros (0.8 m), cero punto veinticinco metros (0.25 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), dos punto cuarenta y cuatro metros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Escaneado con CamScanner

1152489XCXX98XUA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 1858 | EscrituraDePropiedad | 02/04/2025 | 27 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------------|------------|
| 50N-20439917 | 16/10/2025 | AAA0205HSCX | 2,35% | 0091030605001 01008 | INTERIOR 8 |

| | |
|-------------|--|
| Observación | NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 015 |
|-------------|--|

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------|--------------|-------------|--------|-----------|-------|----------|-------------|---------------|
| 8 | Privado | 50N-20439951 | 12.39 | Mt2 | Sencillo | | Si | NO | 1 |

| | |
|-------------|--|
| Observación | El inmueble cuenta con garaje y deposito, sin embargo, el depósito no cuenta con un certificado de libertad y tradición. |
|-------------|--|

SERVICIOS PÚBLICOS

| | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía | SI | SI |
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Gas | SI | SI |

AMOBLAMIENTO URBANO

| | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado | SI |
| Arborizacion | SI |
| Alamedas | SI |
| Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografía | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 0-100 | Tipo de vía | Via doble pavimentada en concreto flexible. | |
| Escolar | Bueno | 0-100 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Vía doble pavimentada en concreto flexible en buen estado de conservación | | | | |

| | | | | | |
|--|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 6707 | | Fecha escritura | 21/10/2004 | |
| Notaria escritura | 37 | | Ciudad escritura | Bogota d.c | |
| Valor administración | 470600 | Total unidades | 34 UNDS/ 1UND PH | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Casa Medianera | # Pisos edificio | 4 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | No | Cancha | No |

| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|-----|
| Zonas verdes | No | Shut | Si | Citéfono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | N/A |
| #Sotanos | 1 | | | | |
| Observación | <p>Escritura: 6707, Fecha escritura: 21/10/2004, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogota d.c, Administración: 470.600, Total unidades: 34 UNDS/ 1UND PH, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citéfono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: N/A</p> <p>Parqueadero Privado Cubierto: 42</p> <p>Parqueadero Privado Descubierta: 0</p> <p>Parqueadero Comunal Cubierta: 0</p> <p>Parqueadero Comunal Descubierta: 0</p> <p>Parqueadero Visitante Cubierta: 1</p> <p>Parqueadero Visitante Descubierta: 1</p> <p>Número Pisos: 1</p> <p>Total Parqueaderos: 44</p> <p>Deposito Privado: 0</p> | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2004 | Edad Inmueble | 21 | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | | %Avance | 100% | | |
| Licencia const. | PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 6707 DEL 21-10-2004 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | | | | |

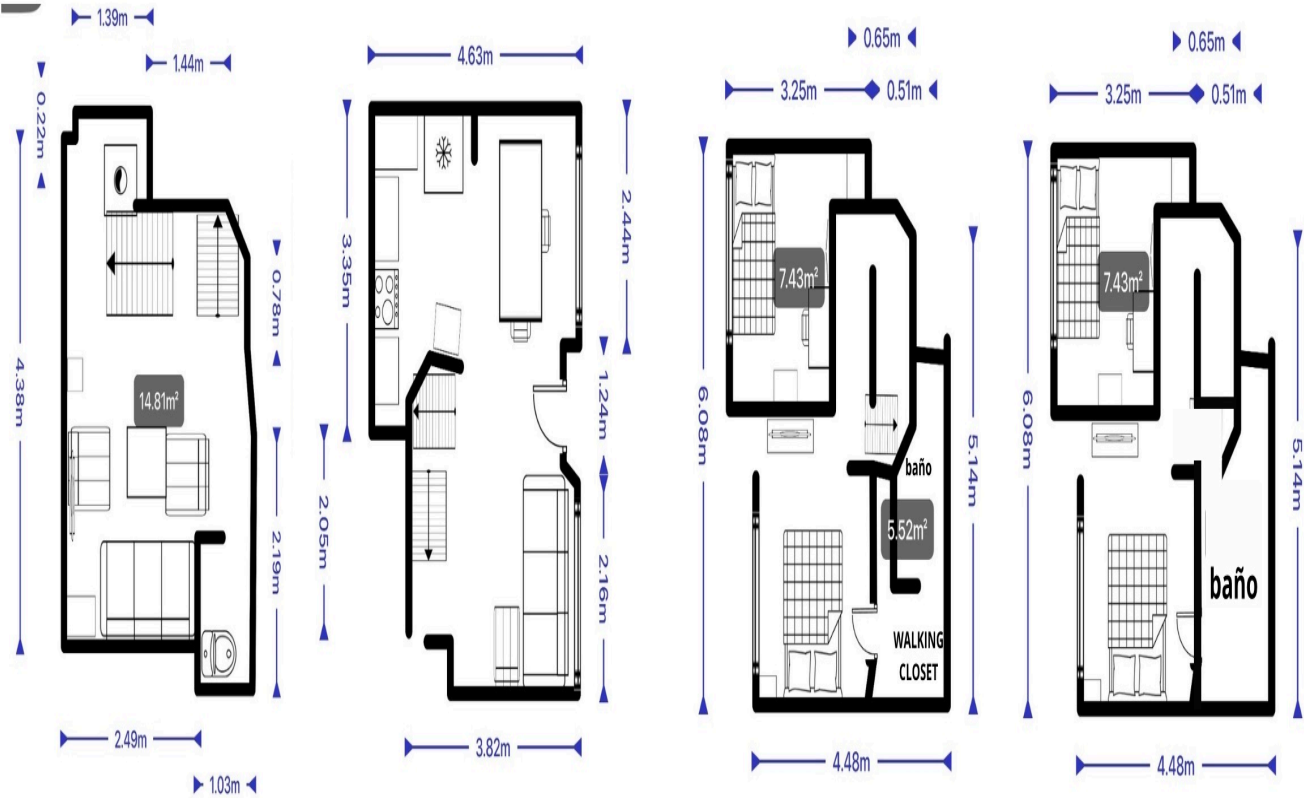
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| Sala | 2 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 4 |
| Closet | 4 | Baños privados | 1 | Estar | 2 |
| Bodega | 1 | Estudio | 1 | 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 | Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | 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 | Paredes estucadas y pisos enchapados en buen estado de conservación. | | | | | | | |

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



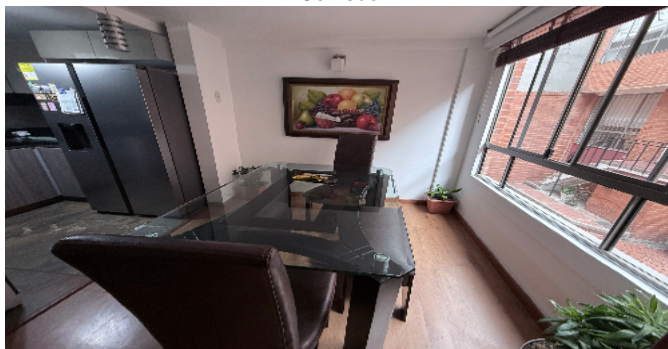
Sala



Sala



Comedor



Cocina



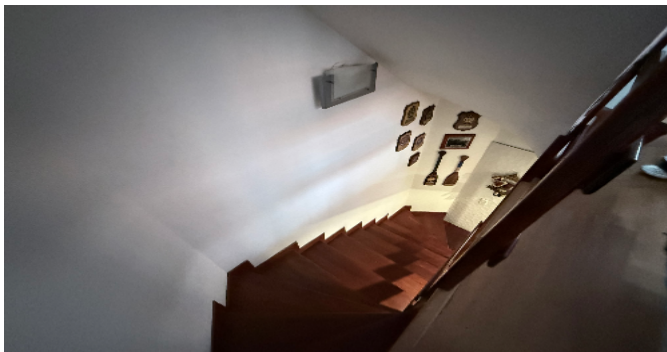
Zona de Ropas



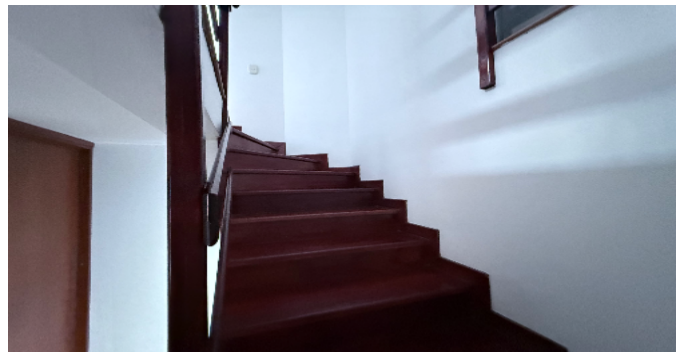
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



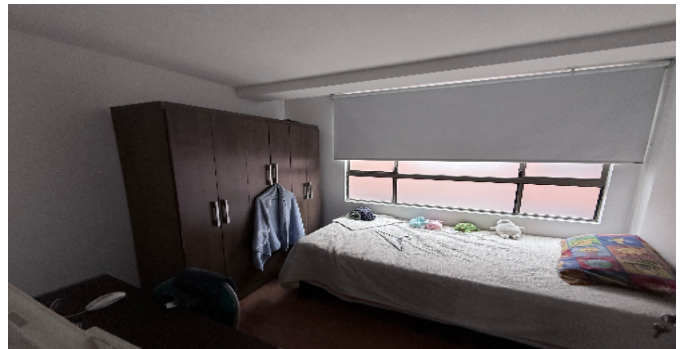
Closet hab. Principal



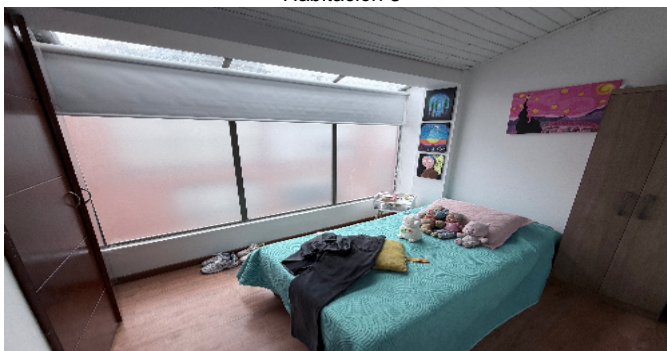
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Closet hab. 4



Baño Social 1



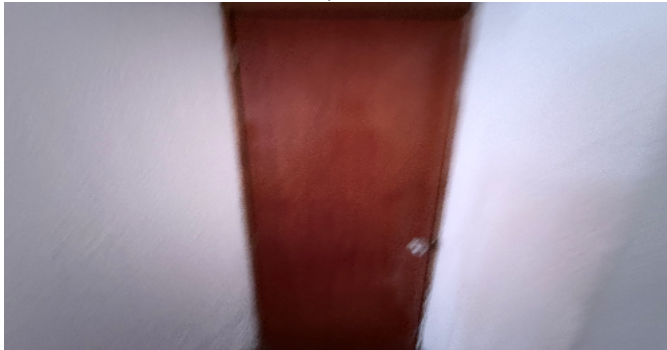
Baño Social 2



Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

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.

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 LRHIPO-5825273



PIN de Validación: b5560a0d

**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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra actualizado y cuenta 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
10 Feb 2025Régimen
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
10 Feb 2025Régimen
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
10 Feb 2025Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5560acd



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34
Teléfono: 3003749708
Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO DÍAZ VENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO DÍAZ VENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación en la 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

b5560acd

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 diecinueve (19) 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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510163836123020953

Nro Matrícula: 50N-20439917

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-574247

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 03:01:18 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-10-2004 RADICACIÓN: 2004-82071 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2004

CODIGO CATASTRAL: **009103060500101008**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0205HSCX

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6707 de fecha 21-10-2004 en NOTARIA 37 de BOGOTA D.C. INTERIOR OCHO (8) con area de CONSTRUIDA 106.50M2 con coeficiente de 2.35% (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:

SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A RESTREPO JARAMILLO LTDA SEGUN ESCRITURA 1410 DEL 01-03-2004 NOTARIA 37 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RESTREPO GOMEZ HERNAN SEGUN ESCRITURA 5878 DEL 26-11-1976 NOTARIA 1 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION CANTALEJO LTDA SEGUN ESCRITURA 891 DEL 17-03-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 07-06-1965 EN EL FOLIO 050-363914....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 52 A #159-97 INTERIOR OCHO (8) CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA VENTURA P.H.
- 2) KR 55 159 97 IN 8 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 363914

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-2004 Radicación: 2004-50N-6-82071

Doc: ESCRITURA 6707 DEL 21-10-2004 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2006 Radicación: 2006-50N-6-79077

Doc: ESCRITURA 5245 DEL 14-08-2006 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510163836123020953

Nro Matrícula: 50N-20439917

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-574247

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 03:01:18 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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342 X

A: BCSC S.A.

- NIT 860.007.335-4

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-01-2010 Radicación: 2010-50N-6-3559

Doc: ESCRITURA 3412 DEL 01-12-2009 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$42,105,236.16

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-2010 Radicación: 2010-50N-6-3559

Doc: ESCRITURA 3412 DEL 01-12-2009 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$144,475,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-2015 Radicación: 2015-50N-6-66778

Doc: OFICIO 5661425041 DEL 08-09-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-11-2015 Radicación: 2015-50N-6-86102

Doc: OFICIO 5662031471 DEL 12-11-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-50N-6-53173

Doc: ESCRITURA 13848 DEL 29-07-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510163836123020953

Nro Matrícula: 50N-20439917

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-574247

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 03:01:18 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: RODRIGUEZ BARRERA JOHN EFREN

CC# 79709978 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-2020 Radicación: 2020-50N-6-44310

Doc: ESCRITURA 792 DEL 26-10-2020 NOTARIA CUARENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA Y OTRO MAS

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

DE: RODRIGUEZ BARRERA JOHN EFREN

CC# 79709978

A: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-11-2020 Radicación: 2020-50N-6-44310

Doc: ESCRITURA 792 DEL 26-10-2020 NOTARIA CUARENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818 X

A: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA SUFONDOS NIT. 860016239-3

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-11-2020 Radicación: 2020-50N-6-44310

Doc: ESCRITURA 792 DEL 26-10-2020 NOTARIA CUARENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-06-2023 Radicación: 2023-50N-6-38321

Doc: ESCRITURA 2169 DEL 14-06-2023 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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

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

A: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-06-2023 Radicación: 2023-50N-6-38321

Doc: ESCRITURA 2169 DEL 14-06-2023 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510163836123020953

Nro Matrícula: 50N-20439917

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-574247

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 03:01:18 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: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA "SUFONDOS " NIT# 8600162393 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-06-2023 Radicación: 2023-50N-6-38321

Doc: ESCRITURA 2169 DEL 14-06-2023 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA "SUFONDOS " NIT# 8600162393

A: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-04-2025 Radicación: 2025-50N-6-24266

Doc: ESCRITURA 1858 DEL 02-04-2025 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$370,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA "SUFONDOS " NIT# 8600162393

A: MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO

CC# 5825273 X

A: MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA

CC# 43868553 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 11-04-2025 Radicación: 2025-50N-6-24266

Doc: ESCRITURA 1858 DEL 02-04-2025 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO

CC# 5825273 X

DE: MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA

CC# 43868553 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 12

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-50N-3-7433

Fecha: 17-07-2023

EN PERSONAS SE INCLUYE EL ADQUIRIENTE, SEGUN ESC. ANTECEDENTE, ANOTACION VALE.-TC2023-7433-JMF

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-50N-3-14452

Fecha: 07-12-2010

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510163836123020953

Nro Matrícula: 50N-20439917

Pagina 5 TURNO: 2025-50N-1-574247

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 03:01:18 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: 2025-50N-1-574247

FECHA: 16-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510289300123635033

Nro Matrícula: 50N-20439951

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-596928

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 01:41:09 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-10-2004 RADICACIÓN: 2004-82071 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2004

CODIGO CATASTRAL: **009103060500191008**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0205HTRJ

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6707 de fecha 21-10-2004 en NOTARIA 37 de BOGOTA D.C. GARAJE OCHO (8) con area de PRIV CUBIERTA 12.39 M2 con coeficiente de 0.47% (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:

SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A RESTREPO JARAMILLO LTDA SEGUN ESCRITURA 1410 DEL 01-03-2004 NOTARIA 37 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RESTREPO GOMEZ HERNAN SEGUN ESCRITURA 5878 DEL 26-11-1976 NOTARIA 1 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION CANTALEJO LTDA SEGUN ESCRITURA 891 DEL 17-03-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 07-06-1965 EN EL FOLIO 050-363914....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 52 A #159-97 GARAJE OCHO (8) CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA VENTURA P.H.
- 2) KR 55 159 97 GJ 8 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 363914

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-2004 Radicación: 2004-50N-6-82071

Doc: ESCRITURA 6707 DEL 21-10-2004 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2006 Radicación: 2006-50N-6-79077

Doc: ESCRITURA 5245 DEL 14-08-2006 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510289300123635033

Nro Matrícula: 50N-20439951

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-596928

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 01:41:09 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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342 X

A: BCSC S.A.

- NIT 860.007.335-4

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-01-2010 Radicación: 2010-50N-6-3559

Doc: ESCRITURA 3412 DEL 01-12-2009 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$42,105,236.16

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-2010 Radicación: 2010-50N-6-3559

Doc: ESCRITURA 3412 DEL 01-12-2009 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$144,475,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE ARQUITECTURA Y RENOVACION LTDA

NIT# 8300375342

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-50N-6-53173

Doc: ESCRITURA 13848 DEL 29-07-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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: RODRIGUEZ BARRERA JOHN EFREN

CC# 79709978 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-11-2020 Radicación: 2020-50N-6-44310

Doc: ESCRITURA 792 DEL 26-10-2020 NOTARIA CUARENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA Y OTRO MAS

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

DE: RODRIGUEZ BARRERA JOHN EFREN

CC# 79709978

A: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-11-2020 Radicación: 2020-50N-6-44310

Doc: ESCRITURA 792 DEL 26-10-2020 NOTARIA CUARENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510289300123635033

Nro Matrícula: 50N-20439951

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-596928

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 01:41:09 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: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA SUFONDOS NIT. 860016239-3

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-06-2023 Radicación: 2023-50N-6-38321

Doc: ESCRITURA 2169 DEL 14-06-2023 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818

A: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA "SUFONDOS " NIT# 8600162393 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-06-2023 Radicación: 2023-50N-6-38321

Doc: ESCRITURA 2169 DEL 14-06-2023 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA "SUFONDOS " NIT# 8600162393

A: JOYA GALVEZ ANDRES FELIPE

CC# 86076818

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-04-2025 Radicación: 2025-50N-6-24266

Doc: ESCRITURA 1858 DEL 02-04-2025 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$370,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: FONDO DE EMPLEADOS DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA "SUFONDOS " NIT# 8600162393

A: MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO

CC# 5825273 X

A: MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA

CC# 43868553 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-04-2025 Radicación: 2025-50N-6-24266

Doc: ESCRITURA 1858 DEL 02-04-2025 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MONROY ESTRADA MAURICIO ANTONIO

CC# 5825273 X

DE: MONSALVE OSPINA YESENIA MARCELA

CC# 43868553 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 9

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-50N-3-3772

Fecha: 21-03-2025



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

Certificado generado con el Pin No: 2510289300123635033

Nro Matrícula: 50N-20439951

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-596928

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 01:41:09 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

BJA TURNO C2025-3772 SE CORRIGE EL NUMERO DE LA NOTACION SUJETA ACANCELAR (7) LEY 1579 DE 2012 ART 59

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-50N-3-7433 Fecha: 17-07-2023
EN PERSONAS SE INCLUYE EL ADQUIRIENTE, SEGUN ESC. ANTECEDENTE, ANOTACION VALE.-TC2023-7433-JMF

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-50N-3-14452 Fecha: 07-12-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-596928

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

CEL 3008014220

