



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CARRERA 9 NO. 10 - 106		
Barrio	RICAURTE		
Ciudad	Ricaurte		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA y otro		

Oficina: CI 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: MIGUEL ALEXANDER ROZO GAITAN

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 **CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA y otro** ubicado en la CARRERA 9 NO. 10 - 106 RICAURTE, de la ciudad de Ricaurte.

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 \$355,953,131 pesos m/cte (Trescientos cincuenta y cinco millones novecientos cincuenta y tres mil ciento treinta y uno).

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	PRIMER PISO	38.65	M2	\$4,227,974.00	45.91%	\$163,411,195.10
Area Privada	SEGUNDO PISO	45.54	M2	\$4,227,974.00	54.09%	\$192,541,935.96
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$355,953,131

Valor en letras
Trescientos cincuenta y cinco millones novecientos cincuenta y tres mil ciento treinta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAANro: AVAL-79411838 C.C: 79411838
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-14 12:28:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	355,953,131.06
Proporcional	0	0	Valor asegurable	355,953,131
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación
garantía

Observación
calificación

Observación

Código	LRCAJA-79808907	Propósito	Modelo 8-14	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	MIGUEL ALEXANDER ROZO GAITAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79808907	Teléfono	3106993835
Email	miguelrozo31@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA y otro				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41651740	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 9 NO. 10 - 106				
Conjunto	CONDOMINIO CABO VERDE CONJUNTO RIVIERA				
Ciudad	Ricaurte	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	RICAURTE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE COMPLEJO RESIDENCIAL DENOMINADO CABO VERDE EN EL SUBCONJUNTO RIVIERA MANZANA A CASA 18 CASA QUINTAS DIVIDIDAS EN SUPERMANZANAS CADA UNA CON SU PROPIAS SEDES COMUNALES PISCINA,QUIOSCO BARB-Q, SALON COMUNAL Y ZONAS VERDES.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	DOS PISOS																																			
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																	
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar él montó 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.</p>																																					
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>93.73</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>84.19</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>NA</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>9.54</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	93.73	AREA PRIVADA	M2	84.19	AREA LIBRE PRIVADA	M2	NA	AREA LIBRE COMUN	M2	9.54	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/INF</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>218.413,000.</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>51.84</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/INF	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	218.413,000.	AREA CONSTRUIDA	M2	51.84						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																				
AREA CONSTRUIDA	M2	93.73																																				
AREA PRIVADA	M2	84.19																																				
AREA LIBRE PRIVADA	M2	NA																																				
AREA LIBRE COMUN	M2	9.54																																				
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																				
AREA	M2	S/INF																																				
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	218.413,000.																																				
AREA CONSTRUIDA	M2	51.84																																				
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>84.19</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>area construida medida</td><td>m2</td><td>93.73</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>9.54</td></tr><tr><td>AREA PARQUEADERO</td><td>M2</td><td>25.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.19	AREA LIBRE MEDIDA	M2		area construida medida	m2	93.73	AREA LIBRE COMUN	M2	9.54	AREA PARQUEADERO	M2	25.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>84.19</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>25.00</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	84.19	AREA LIBRE PRIVADA	M2	25.00						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																				
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.19																																				
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																					
area construida medida	m2	93.73																																				
AREA LIBRE COMUN	M2	9.54																																				
AREA PARQUEADERO	M2	25.00																																				
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																				
AREA PRIVADA VALORADA	M2	84.19																																				
AREA LIBRE PRIVADA	M2	25.00																																				
Perspectivas de valoración																																						
Actualidad edificadora																																						

**Comportamien
to Oferta y
Demanda**

**Reglamentació
n urbanística:**

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaría	Ciudad	
2414	EscrituraDePropiedad	06/06/2024	44 DEL CIRCULO DE BOGOTA	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-89480	11/02/2016		0.960	2561201000000 0181080280000 0550	CASA LOTE
Observación	AREAS CATASTRALES DEBERAN SER ACTUALIZADAS .				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Privado-Integral vivienda	NA	25.00	Mt2	Doble	Paralelo	Si	NO	2
Observación									

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

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	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	Regular	mas de 500	Tipo de vía	tipo 6 de tráfico medio con separador reparte de oriente a occidente	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	CASA QUINTAS AISLADAS				

Escritura de Propiedad Horizontal	277	Fecha escritura	05/02/2016		
Notaria escritura	44	Ciudad escritura	BOGOTA.D.C		
Valor administración	392000	Total unidades	180	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	2	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 277, Fecha escritura: 05/02/2016, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C, Administración: 392000, Total unidades: 180, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Aire acondicionado: Si, Club: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	S/INF.				
Observación	CUMPLE NSR				

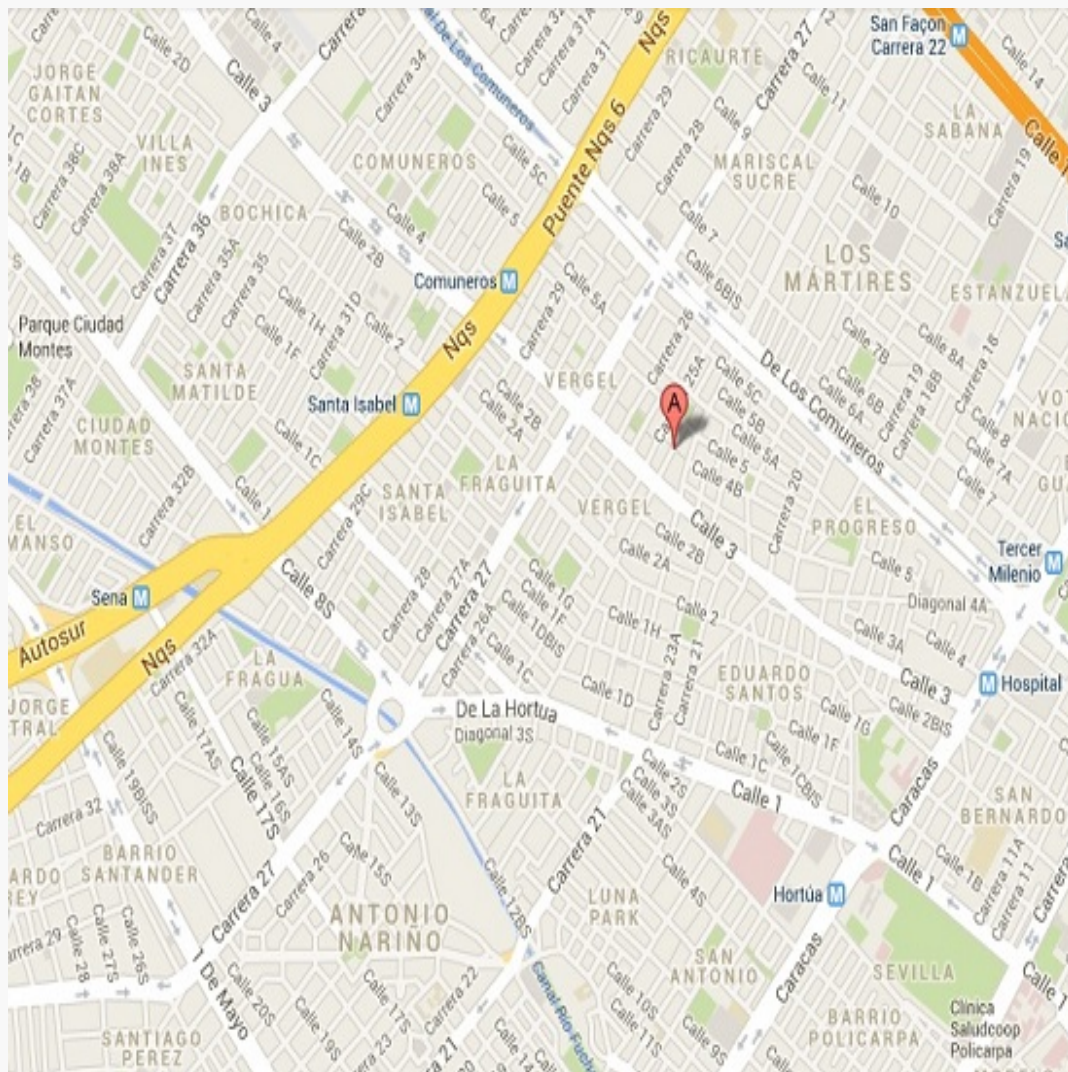
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	PISOS EN TGGABLETA 50X50 DE CERAMICA ,PASREDES PAÑETADAS ESTUCADAS Y PINTADAS ENXCHAPE DE BAÑOS COCINA LAVANDERIA SALPICADERO ,MESON COCINA EN QUARZETON GABINETE SUPERIOR E INFERIOR, DESPENSA ,CIELO RASO EN DRYWALL,PAREDES ENCHAPADAS EN TABLETA IMPORTADA,CATRPINTERIA DE PUERTAS Y CLOSET EN NAUTICA,CLOSET MODULARES ESCALERAS ENCHAPADAS EN MADERA CON BARANDA EN HIERRO,CARPINTERIOA DE PUERTAS ANGEOS Y VENTANAS EN ALUMINIO REFERENCIA 744,MESONES EN MARMOL DE BAÑOS ,JARDIN EN PISO LAMINADO,PAÑETE RUSTICO ,DIVISION DE BAÑO EN VIDRIO TEMPLADO,ENCGHAPE EN DUCHAS ,AIRE ACONDICIONADO EN ALCOBA .
-------------	--

Dirección: CARRERA 9 NO. 10 - 106 | RICAURTE | Ricaurte | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.292814

GEOGRAFICAS : 4° 17' 34.1298''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.779094

GEOGRAFICAS : 74° 46' 44.7384''

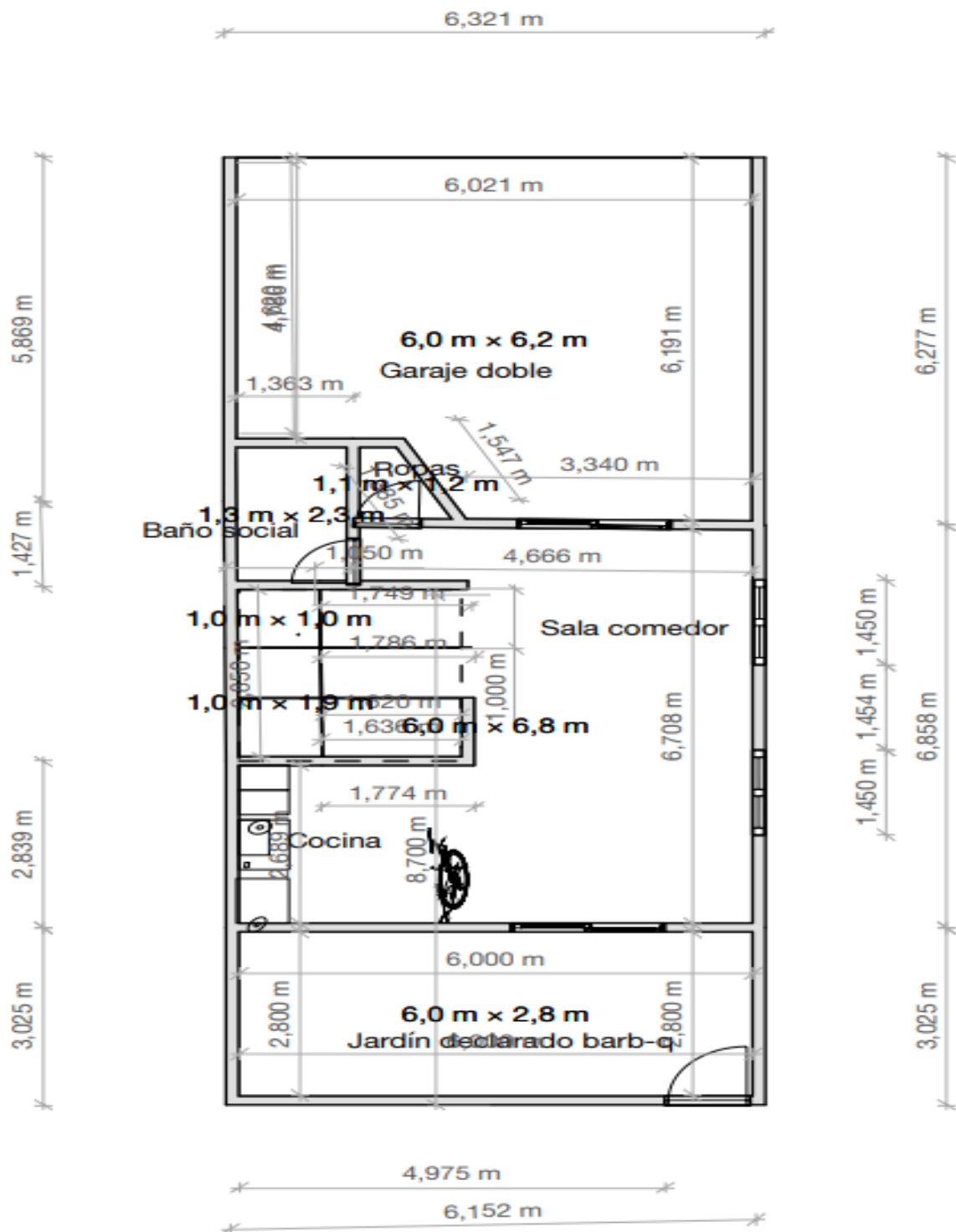
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASA RIVIERA		\$360,000,000	0.95	\$342,000,000		\$		\$	\$4,062,240.17	3134911795
2	CASA RIVIERA		\$360,000,000	0.95	\$342,000,000		\$		\$	\$4,062,240.17	3173796690
3	CASA RIVIERA		\$370,000,000	0.95	\$351,500,000		\$		\$	\$4,175,080.18	3138894416
4	CASA RIVIERA		\$355,000,000	0.95	\$337,250,000		\$		\$	\$4,005,820.17	3134419072
Del inmueble		DOS PISO S		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$4,265,352.18
2		93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$4,265,352.18
3	9	93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,175,080.18
4	9	93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$4,206,111.18
	9									
									PROMEDIO	\$4,227,973.93
									DESV. STANDAR	\$44,981.46
									COEF. VARIACION	1.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,272,955.39	TOTAL	\$359,740,114.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,182,992.47	TOTAL	\$352,166,135.88
VALOR TOTAL	\$355,953,131.06			

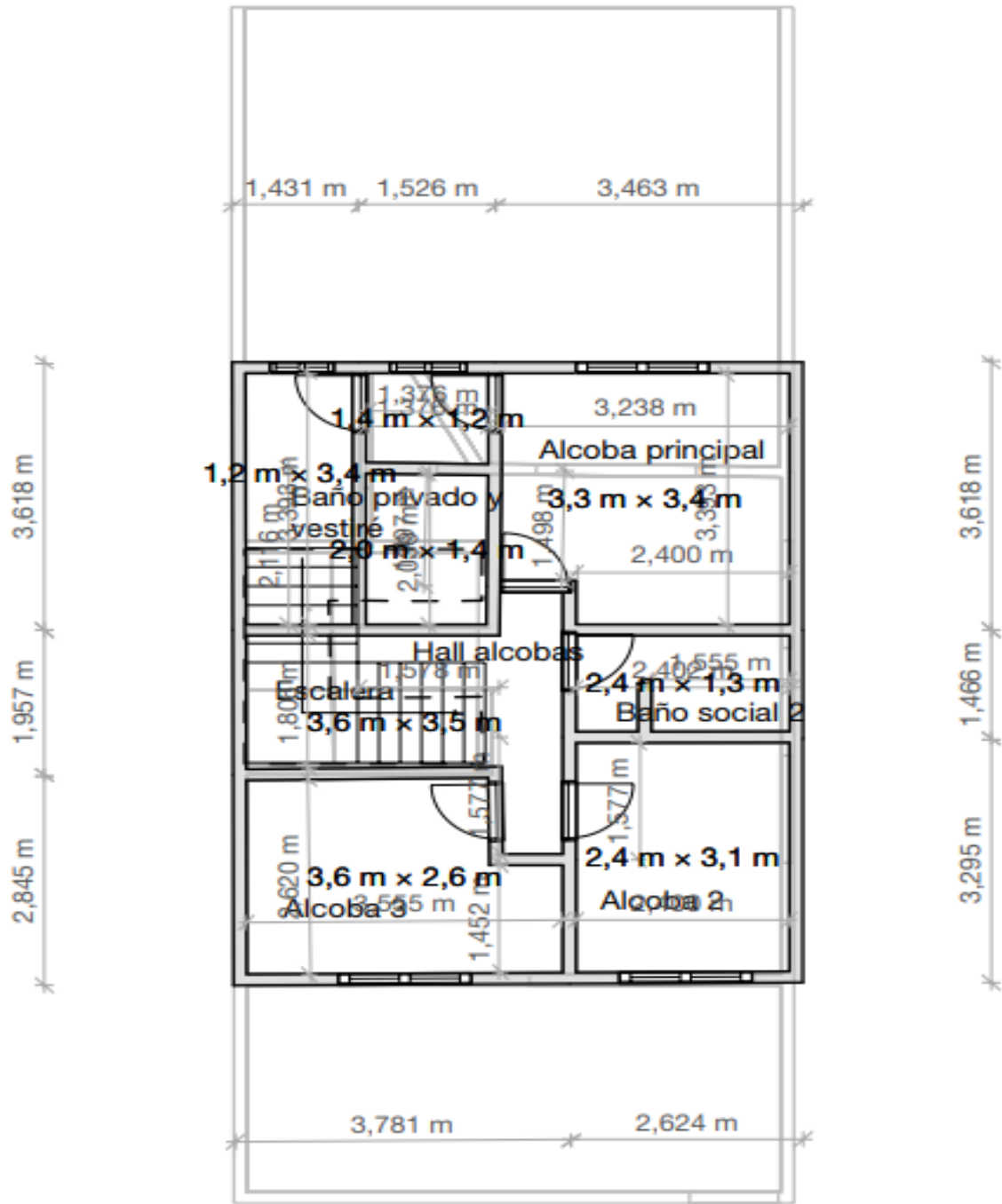
Observaciones:
Enlaces:

Plano



Planta primer piso

Plano



Planta segundo piso

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



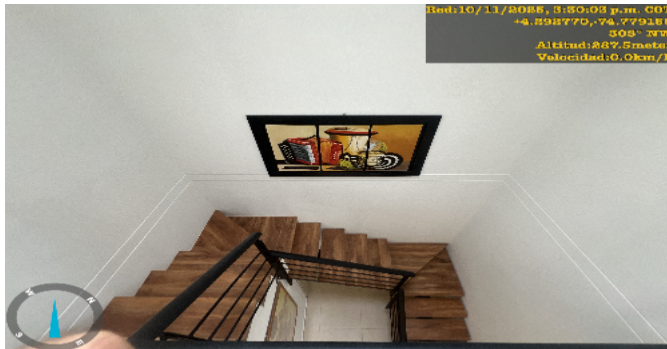
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 --- **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.

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 LRCAJA-79808907



PIN de Validación: b29e0aef



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



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
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles - Daños

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

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 desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 # 9 - 96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebo1@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838.



PIN de Validación: b29e0aef



El(la) señor(a) **OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510287853123629430

Nro Matrícula: 307-89480

Pagina 1 TURNO: 2025-307-1-64253

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 12:28:20 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: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: RICAURTE VEREDA: RICAURTE

FECHA APERTURA: 11-02-2016 RADICACIÓN: 2016-1264 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA A CERO DIECIOCHO(A-18) INTERIOR A CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 93.73 M2. AREA PRIVADA 84.19 Y 9.54 M2. AREA COMUN CON COEFICIENTE DE 0.960% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.277 DE FECHA 05-02-2016 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ZONA DE PARQUEO CON AREA DE 25.00 M2. PARA EL ESTACIONAMIENTO DE DOS(2) VEHICULOS. DEPENDENCIAS: PRIMER PISO: BA/O SOCIAL, ESCALERA, SALA, COMEDOR, COCINA TIPO AMERICANO, ZONA DE ROPAS Y TERRAZA. SEGUNDO PISO: DOS ALCOBAS, UNA CON BALCON COMUN, UN BA/O Y ALCOBA PRINCIPAL CON BA/O, VESTIER Y BALCON.- DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #2631 DE 01-08-2016 DE LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEFINITIVO DE ESTE PREDIO ES DE 0.471%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 10-03-1997 ESCRITURA 2360 DEL 22-07-1996 NOTARIA 33 DE SANTA FE DE BOGOTA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 534,000,000.00 DE: LOPEZ SALAZAR BYRON, A: LINHAMDAN ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 7688.-- 02.- 28-12-2010 ESCRITURA 1758 DEL 11-12-2010 NOTARIA 2 DE CHIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,450,000,000.00 DE: LINHAMDAN ARBOLEDA Y CIA. S. EN C. , A: INVERSIONES ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 7688.-- 03.- 20-05-2014 ESCRITURA 3300 DEL 25-03-2014 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 7688/12537.- 04.- 27-11-1996 ESCRITURA 1665 DEL 27-05-1996 NOTARIA 33 DE STA FE BGTA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 537,000,000.00 DE: LOPEZ SALAZAR BYRON, A: RAMIREZ CABRERA JAIRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 05.- 27-11-1996 ESCRITURA 4020 DEL 25-11-1996 NOTARIA 33 DE STA FE BGTA ACLARACION ESCRITURA DE: LOPEZ SALAZAR BYRON, A: RAMIREZ CABRERA JAIRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 06.- 12-07-2005 ESCRITURA 1346 DEL 17-05-2005 NOTARIA 63 DE BOGOTA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 1,143,000,000.00 DE: RAMIREZ CABRERA JAIRO, A: ARBOLEDA ARBOLEDA LUIS NORBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 07.- 26-12-2008 ESCRITURA 5442 DEL 10-11-2008 NOTARIA 63 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,291,781,000.00 DE: ARBOLEDA ARBOLEDA LUIS NORBERTO, A: INVERSIONES ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C., REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 08.- 14-12-2015 ESCRITURA 3435 DEL 30-09-2015 NOTARIA 44 DE BOGOTA CONSTITUCION DE URBANIZACION A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 88335.-- 09.- 14-12-2015 ESCRITURA 4331 DEL 09-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. ACLARACION A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 88335.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CONDOMINIO RIVEIRA FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA A CERO DIECIOCHO(A-18) INTERIOR A

2) KR 9 # 10 - 106 COND RIVEIRA FASE 1 P H CASA A CERO DIECIOCHO A 18 INT A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510287853123629430

Nro Matrícula: 307-89480

Pagina 2 TURNO: 2025-307-1-64253

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 12:28:20 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 88335

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-02-2015 Radicación: 2015-1109

Doc: ESCRITURA 14580 DEL 19-12-2014 NOTARIA VEINTINUEVE 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)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

X NIT. #8605313153

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-2016 Radicación: 2016-1264

Doc: ESCRITURA 277 DEL 05-02-2016 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO 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: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE-NIT. #8300538122)

X NIT. #8605313153

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-3815

Doc: ESCRITURA 1150 DEL 16-04-2016 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

NIT. #8605313153

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-08-2016 Radicación: 2016-7331

Doc: ESCRITURA 2631 DEL 01-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA#277 DE 05-02-2016 DE LA NOTARIA 44 DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE ASIGNAR LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS DE LOS PREDIOS.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE)

NIT. #8605313153

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-10-2016 Radicación: 2016-9636

Doc: ESCRITURA 2785 DEL 09-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$15,891,370



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510287853123629430

Nro Matrícula: 307-89480

Pagina 3 TURNO: 2025-307-1-64253

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 12:28:20 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA RESPECTO A ESTE PREDIO.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

NIT. #8605313153

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-2016 Radicación: 2016-9636

Doc: ESCRITURA 2785 DEL 09-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$233,039,000

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: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

NIT. #8605313153

A: CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA

CC# 41651740 X

A: GUERRERO ROJAS JOSE ARTURO

CC# 19286616 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-307-6-5614

Doc: ESCRITURA 584 DEL 03-03-2017 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #277 DE 05/2/2016 Y ESCRITURA #2631 DE 01/8/2016 AMBAS DE LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR EL TEXTO EN CUANTO A LO RELATIVO CON LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y SE CONSTITUYE SERVIDUMBRE A TITULO GRATUITO SOBRE EL AREA DE TERRENO EN EL CUAL SE ENCUENTRA INSTALADA LA RED DE USO GENERAL INCLUIDA LA SUBESTACION EL POSTE QUE ALIMENTA AL CONDOMINIO.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

A: CODENSA S.A. E.S.P.

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-06-2024 Radicación: 2024-307-6-4532

Doc: ESCRITURA 2414 DEL 06-06-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA

CC# 41651740

DE: GUERRERO ROJAS JOSE ARTURO

CC# 19286616

A: TENJO GARZON OLGA DEL PILAR

CC# 52517860 X

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