



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	KR 59A 134 15 IN 5 AP 202 GARAJE 191- DEPOSITO 143- ETAPA 4-INTERIOR 5 PRADOS DE LA COLINA II P.H.	
Barrio	IBERIA	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ANGULO RUIZ JOSE ENRIQUE/ GOMEZ GONZALEZ LUIZ ANGELA	

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: CESAR AUGUSTO MORALES CARDENAS

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 **ANGULO RUIZ JOSE ENRIQUE/ GOMEZ GONZALEZ LUIZ ANGELA** ubicado en la KR 59A 134 15 IN 5 AP 202 | GARAJE 191- DEPOSITO 143- ETAPA 4-INTERIOR 5 | PRADOS DE LA COLINA II P.H. IBERIA, 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 \$598,415,906 pesos m/cte (Quinientos noventa y ocho millones cuatrocientos quince mil novecientos seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

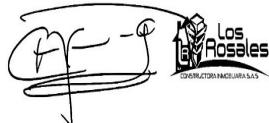
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 5, AP 202	108.92	M2	\$4,897,318.00	89.14%	\$533,415,876.56
Area Privada	GARAJE 191- DEPOSITO 143	31.23	M2	\$2,081,333.00	10.86%	\$65,000,029.59
TOTALES					100%	\$598,415,906

Valor en letras

Quinientos noventa y ocho millones cuatrocientos quince mil novecientos seis Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-14 15:22:00

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	5,494,087	Valor del avalúo en UVR	1,663,479.82
Proporcional	0	598,415,906	Valor asegurable	598,415,906
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El garaje y el depósito se encuentran registrados bajo un mismo folio de matrícula.</p> <p>Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 801, Fecha escritura: 05/02/2007, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 600000, Total unidades: 207, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Acabado en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en porcelanato</p>			

y madera laminada, muros pintados y pañetados, cocina integral, baños enchapados en cerámica, closet y puertas en madera.

Código	LRHIPO-80760 385	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	CESAR AUGUSTO MORALES CARDENAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80760385	Teléfono	3213946891
Email	cesar.morales2826@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ANGULO RUIZ JOSE ENRIQUE/ GOMEZ GONZALEZ LUIZ ANGELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	3181094/41720 293	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 59A 134 15 IN 5 AP 202 GARAJE 191- DEPOSITO 143- ETAPA 4-INTERIOR 5 PRADOS DE LA COLINA II P.H.				
Conjunto	PRADOS DE LA COLINA II P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	IBERIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 59A 134 15 IN 5 AP 202 Al inmueble se llega así: CALLE 134, KR 59A. Distribución del inmueble: Piso 1: Sala, comedor, balcón, baño social, cocina y zona de ropa. Piso 2: Estar, 3 habitaciones con closet, baño social y baño privado. 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	IN 5, AP 202																				
Clase inmueble	Multifamiliar	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>																						
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>115.26</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>108.92</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	115.26		AREA PRIVADA	UND	VALOR	M2	108.92		ÁREAS CATASTRAL <table border="1"> <tr> <th>ÁREA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>PESOS</td> <td>535.275.000</td> </tr> </table>		ÁREA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	535.275.000		
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																					
M2	115.26																						
AREA PRIVADA	UND	VALOR																					
M2	108.92																						
ÁREA	UND	VALOR																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	535.275.000																					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>108.92</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	M2	108.92		ÁREAS VALORADAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA VALORADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>108.92</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	M2	108.92									
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																					
M2	108.92																						
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																					
M2	108.92																						
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 observó 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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</p>																						

Areas o Documentos

AREAS TOTALES: AREA TOTAL CONSTRUIDA: Ciento Quince punto Veintiséis Metros Cuadrados (115,26m²). AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA: Ciento Ocho punto Noventa y Dos Metros Cuadrados (108.92m²). Estas áreas se distribuyen por Pisos, así: PRIMERA PLANTA: AREA TOTAL CONSTRUIDA: Cincuenta y Tres punto Ochenta y Cinco Metros Cuadrados (53.85m²).

AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA: Cincuenta y Uno punto Cero Dos Metros Cuadrados (51.02m²).

MUROS Y DUCTOS COMUNALES: Dos punto Ochenta y Tres Metros Cuadrados (2.83m²). SEGUNDA PLANTA: AREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y uno punto Cuarenta y Un Metros Cuadrados (61.41m²). AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA: Cincuenta y Siete punto Noventa Metros Cuadrados (57.90m²).

MUROS Y DUCTOS COMUNALES: Tres punto Cincuenta y un metros cuadrados (3.51 m²).

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502249420109360450

Nro Matrícula: 50N-20544937

Página 1 TURNO: 2025-107095

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 05:17:43 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: 26-02-2008 RADICACIÓN: 2008-14364 CON: ESCRITURA DE: 20-02-2008

CODIGO CATASTRAL: AAA0201FNSYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 930 de fecha 14-02-2008 en NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 202 - ETAPA 4-INTERIOR 5 con area de 115.26 m² CONSTRUIDA Y 108.92 m² con coeficiente de 0.0044% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2906	EscrituraDePropiedad	28/08/2018	ONCE	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20544937	24/02/2025	AAA0201FNSY	0.0044%	0091150413005	IN 5 AP 202 02002

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
GR 191 DP 143	Privado	50N-205 44891	31.23	Mt2	Doble	Paralelo	Si		

Observación

El garaje y el depósito se encuentran registrados bajo un mismo folio de matrícula.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	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	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.				

Escritura de Propiedad Horizontal	801		Fecha escritura	05/02/2007	
Notaria escritura	24		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	600000	Total unidades	207	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1 por torre
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 801, Fecha escritura: 05/02/2007, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 600000, Total unidades: 207, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	18	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

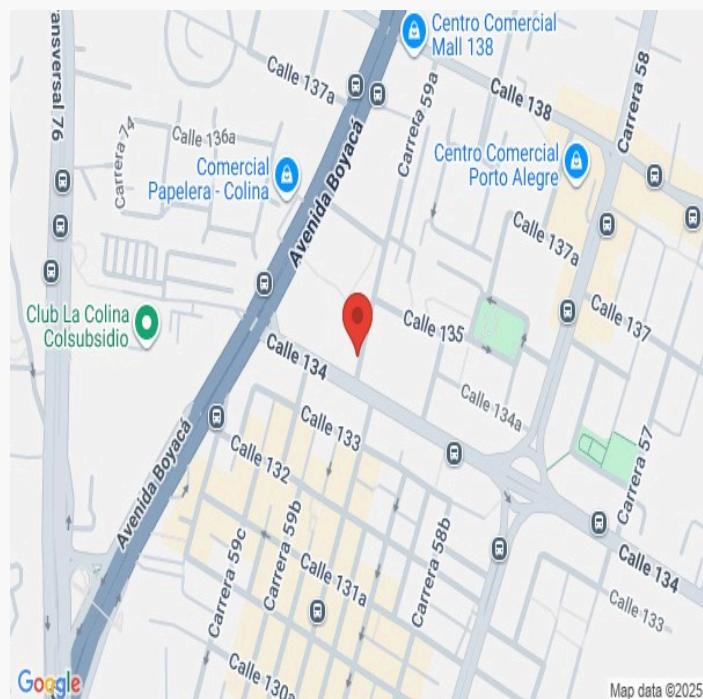
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: 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	Acabado en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en porcelanato y madera laminada, muros pintados y pañetados, cocina integral, baños enchapados en cerámica, closet y puertas en madera.
-------------	--

Dirección:

KR 59A 134 15 IN 5 AP 202 | GARAJE 191- DEPOSITO 143- ETAPA 4-INTERIOR 5 | PRADOS DE LA COLINA II
P.H. | IBERIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.72568866600005
GEOGRAFICAS : 4° 43' 32.4804''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0692166759999
GEOGRAFICAS : 74° 4' 9.1806''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PRADOS DE LA COLINA	1	\$550,000,000	0.97	\$533,500,000	2	\$30,000,000	1	\$5,000,000	\$4,931,578.95	3102544753
2	PRADOS DE LA COLINA	4	\$620,000,000	0.97	\$601,400,000	2	\$30,000,000	1	\$5,000,000	\$4,924,715.39	3134320594
3	COLINA	6	\$610,000,000	0.97	\$591,700,000	2	\$30,000,000	1	\$5,000,000	\$4,835,659.20	3138168705
Del inmueble		IN 5, AP 202		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	108	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,931,578.95
2	18	115	108.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,924,715.39
3	18	118	108.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,835,659.20
	18									
								PROMEDIO	\$4,897,317.85	
								DESV. STANDAR	\$53,508.12	
								COEF. VARIACION	1.09%	

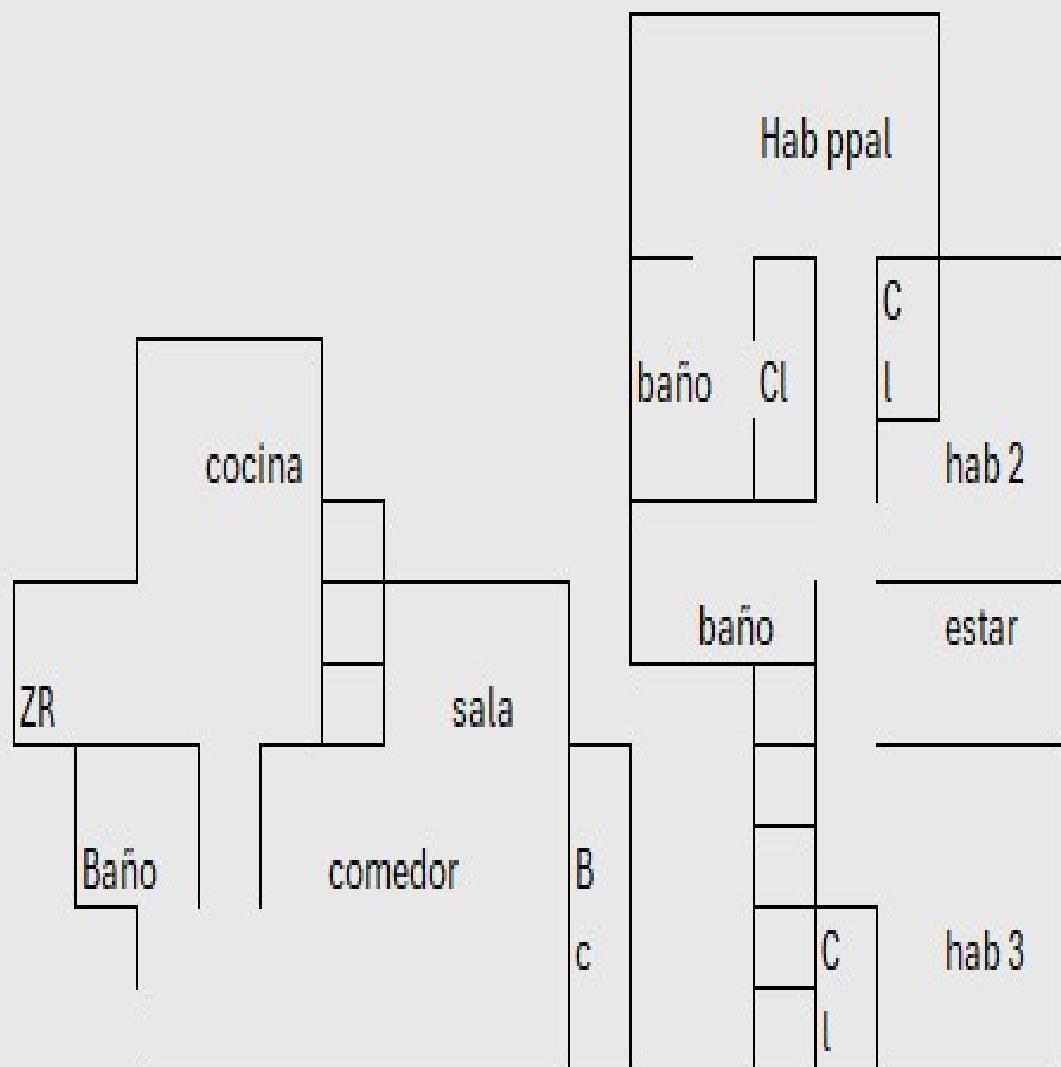
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,950,825.96	TOTAL	\$539,243,964.02
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,843,809.73	TOTAL	\$527,587,755.69
VALOR TOTAL	\$533,415,876.56			

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/192166289>3.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/192195063>

Plano



PISO 1

PISO 2

Area medida: 102,17m²

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



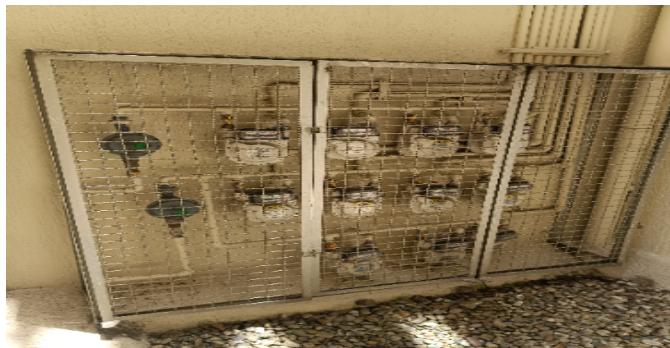
Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Closet hab. 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Deposito



Garaje



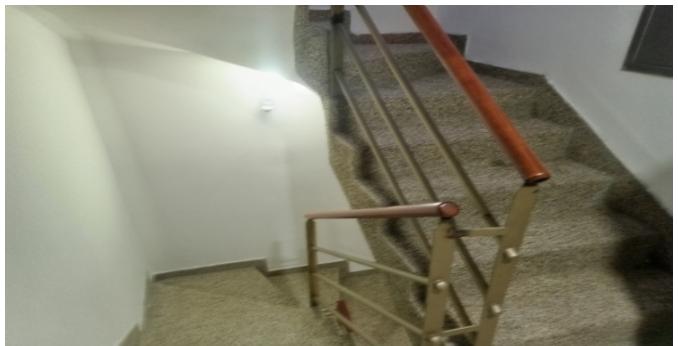
Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-80760385



PIN de Validación: 9d1e09a1



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra ~~Activo~~ y 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
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9d1e09a4



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Equipo 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9d1e09a4



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 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.

Las principales contactos del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFICIO JASMIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

9d1e09a4



PIN de Validación: 9d1e09a4



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-80760385 M.I.: 50N-20544937



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504076929111861435

Nro Matrícula: 50N-20544891

Página 2 TURNO: 2025-203054

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 09:27:49 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-2007 Radicación: 2007-12724

Doc: ESCRITURA 801 del 05-02-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS I Y II

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

A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-10-2007 Radicación: 2007-93339

Doc: ESCRITURA 6713 del 21-09-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II ESCR. 801 DE 05-02-2003 NOTARIA 24 DE BOGOTA, EN CUANTO QUE SE ADICIONA LA TERCERA (3A) ETAPA Y SE MODIFICAN COEFICIENTES DE LAS ETAPAS UNO (1) Y DOS (2)

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

A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-14364

Doc: ESCRITURA 930 del 14-02-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL *DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II ESCR. 801 DE 05-02-2003 NOTARIA 24 DE BOGOTA, EN CUANTO QUE SE ADICIONA LA CUARTA (4A) Y ÚLTIMA ETAPA Y SE MODIFICAN COEFICIENTES DE LAS ETAPAS UNO (1), DOS (2) Y TRES (3)*

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

A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-85588

Doc: ESCRITURA 6222 del 25-08-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$233,934,538

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334

A: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547 X

A: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-85588

Doc: ESCRITURA 6222 del 25-08-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504076929111861435

Nro Matrícula: 50N-20544891

Página 3 TURNO: 2025-203054

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 09:27:49 AM

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

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

DE: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-85588

Doc: ESCRITURA 6222 del 25-08-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$489,640.35

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTRO-
LIBERACION HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-12-2012 Radicación: 2012-91765

Doc: ESCRITURA 7216 del 19-11-2012 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$142,800,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL CESIONARIA DE BANCOLOMBIA S.A.

A: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547

A: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-98850

Doc: ESCRITURA 3000 del 18-12-2012 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$233,050,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547

DE: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852

A: SOTELO MEDINA JAIRO MANUEL

CC# 19272284 *USUFRUCTO*

A: SOTELO ZALAMEA LUIS DANIEL

CC# 80100463 X *NUDO PROPIETARIO*

A: ZALAMEA GODOY AMIRA

CC# 35469805 *USUFRUCTO*

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-12-2014 Radicación: 2014-89035

Doc: ESCRITURA 7763 del 01-12-2014 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$290,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: SOTELO MEDINA JAIRO MANUEL

CC# 19272284

DE: SOTELO ZALAMEA LUIS DANIEL

CC# 80100463



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504076929111861435

Nro Matrícula: 50N-20544891

Página 4 TURNO: 2025-203054

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 09:27:49 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DE: ZALAMEA GODOY AMIRA

CC# 35469805

A: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-12-2014 Radicación: 2014-89036

Doc: ESCRITURA 8188 del 16-12-2014 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

A: URUE/A CERVERA ROBERTO

CC# 17191705

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-11-2016 Radicación: 2016-80862

Doc: ESCRITURA 7135 del 15-11-2016 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$34,365,000

ESPECIFICACION: COMPROAVENTA: 0125 COMPROAVENTA

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

DE: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912

A: LOPEZ SIERRA TANIA

CC# 1072712622 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-55367

Doc: ESCRITURA 4085 del 15-08-2017 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPROAVENTA: 0125 COMPROAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: LOPEZ SIERRA TANIA

CC# 1072712622

A: BOGOTA GUERRERO OSCAR JAVIER

CC# 80011629 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-55367

Doc: ESCRITURA 4085 del 15-08-2017 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BOGOTA GUERRERO OSCAR JAVIER

CC# 80011629 X

A: URUE/A CERVERA ROBERTO

CC# 17191705

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-05-2018 Radicación: 2018-28721

Doc: CERTIFICADO 370 del 28-04-2018 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE HIPOTECA DE ESTE Y OTRO INMUEBLE MEDIANTE EP 1804 DEL 26 DE ABRIL DEL 2018

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: 2504076929111861435

Nro Matrícula: 50N-20544891

Página 6 TURNO: 2025-203054

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 09:27:49 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-203054 FECHA: 07-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502249420109360450

Nro Matrícula: 50N-20544937

Página 2 TURNO: 2025-107095

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 05:17:43 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-2007 Radicación: 2007-12724

Doc: ESCRITURA 801 del 05-02-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS I Y II

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

A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-10-2007 Radicación: 2007-93339

Doc: ESCRITURA 6713 del 21-09-2007 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II ESCR. 801 DE 05-02-2003 NOTARIA 24 DE BOGOTA, EN CUANTO QUE SE ADICIONA LA TERCERA (3A) ETAPA Y SE MODIFICAN COEFICIENTES DE LAS ETAPAS UNO (1) Y DOS (2)

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

A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-14364

Doc: ESCRITURA 930 del 14-02-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL *DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II ESCR. 801 DE 05-02-2003 NOTARIA 24 DE BOGOTA, EN CUANTO QUE SE ADICIONA LA CUARTA (4A) Y ÚLTIMA ETAPA Y SE MODIFICAN COEFICIENTES DE LAS ETAPAS UNO (1), DOS (2) Y TRES (3)*

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

A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-85588

Doc: ESCRITURA 6222 del 25-08-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$233,934,538

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334

A: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547 X

A: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-85588

Doc: ESCRITURA 6222 del 25-08-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502249420109360450

Nro Matrícula: 50N-20544937

Página 3 TURNO: 2025-107095

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 05:17:43 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: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-85588

Doc: ESCRITURA 6222 del 25-08-2008 NOTARIA 24 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$489,640.35

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTRO-
LIBERACION HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

NIT# 8001616334

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-12-2012 Radicación: 2012-91765

Doc: ESCRITURA 7216 del 19-11-2012 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$142,800,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL CESIONARIA DE BANCOLOMBIA S.A.

A: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547

A: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-98850

Doc: ESCRITURA 3000 del 18-12-2012 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$233,050,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CARRANZA AVELLANEDA GERMAN ALONSO

CC# 79865547

DE: PRADA SALGAR ADRIANA PATRICIA

CC# 28276852

A: SOTELO MEDINA JAIRO MANUEL

CC# 19272284 *USUFRUCTO*

A: SOTELO ZALAMEA LUIS DANIEL

CC# 80100463 X *NUDA PROPIEDAD*

A: ZALAMEA GODOY AMIRA

CC# 35469805 *USUFRUCTO*

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-12-2014 Radicación: 2014-89035

Doc: ESCRITURA 7763 del 01-12-2014 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$290,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: SOTELO MEDINA JAIRO MANUEL

CC# 19272284

DE: SOTELO ZALAMEA LUIS DANIEL

CC# 80100463



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502249420109360450

Nro Matrícula: 50N-20544937

Página 4 TURNO: 2025-107095

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 05:17:43 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DE: ZALAMEA GODOY AMIRA

CC# 35469805

A: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-12-2014 Radicación: 2014-89036

Doc: ESCRITURA 8188 del 16-12-2014 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

A: URUE/A CERVERA ROBERTO

CC# 17191705

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-07-2015 Radicación: 2015-55298

Doc: ESCRITURA 4586 del 27-07-2015 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-55367

Doc: ESCRITURA 4085 del 15-08-2017 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-55367

Doc: ESCRITURA 4085 del 15-08-2017 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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

HIPOTECA

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

DE: URUE/A CERVERA ROBERTO

CC# 17191705

A: SIERRA MEDINA SANDRA PATRICIA

CC# 52521912 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-55367

Doc: ESCRITURA 4085 del 15-08-2017 NOTARIA NOVENA de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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: 2502249420109360450

Nro Matrícula: 50N-20544937

Página 6 TURNO: 2025-107095

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 05:17:43 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: 2025-107095 FECHA: 24-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Pago exitoso

Número de autorización 727202

Miércoles, 2 de abril de 2025, 9:48:13 a. m.

Detalle

\$302.000

Valor Pagado

IVA incluído: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros *1479

Descripción: Avalúoinmueble

Fecha y hora inicio transacción 2025-04-02 09:46:10

NIT del comercio 860003020

Número de factura 4238101017

Código Único de Seguimiento 1381309777

Dirección IP: 191.95.38.60

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290