



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1110470547

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	SOL MAGNOLIA HERNANDEZ ROJAS		FECHA VISITA	19/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1110470547		FECHA INFORME	22/11/2025
DIRECCIÓN	CL 24D 43A 44 AP 501 GJ 2 EDIFICIO LISA FERNANDA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	34 años
BARRIO	QUINTA PAREDES		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA			
IDENTIFICACIÓN	79537697			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA   QUIJONES GERMAN HUMBERTO				
NUM.	963 EscrituraDe	#NOTARIA	15	FECHA	09/03/1992
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	AAA0074DHMR				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0074DHMR				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LISA FERNANDA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	335000	VRxM2	4537.45
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	7.73				

M. INMOB.	N°
50C-1265418	APTO 501
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1265397	2

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la vía callé 26 en dirección sur occidente y si va en transporte público llegar al paradero de conferías y tomar hacia el oriente por 200 metros hasta llegar a la calle 24 d de ahí en la esquina de la carrera 43 A bajar 44 metros y llega al predio

Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) Una cocina, zona de ropas, sala, comedor, cuatro habitaciones,3 baños, azotea o patio, zona de estudio

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 391,633,094

VALOR ASEGURABLE \$ COP 391,633,094

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Cuenta con una área registrada de 73.83 M2 y una área real construida medida de 135.95 M2.

NOMBRES Y FIRMAS

Fernando Peñuela Barbosa.

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
Perito Actuante  
C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-20 14:31:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	12
Garajes	Sí tiene <b>No. 1</b>
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675,  
de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Certificado de libertad número: 50C-1265418 Donde su  
Escritura número 2601 del 05-06-1991 Notaria 15 de Bogotá,  
donde está radicado el reglamento de propiedad horizontal del  
predio ¨¨¨

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021

NOTA: Se toma las medidas en la visita técnica y se observa que tiene una medida total de 135.95 donde la parte de arriba que es azotea con una área de 38.86, estudio 7.59, habitación #4 12.43 y baño 2.68 sumas estas áreas 61.56 metros cuadrados, al restar quedaría un área de 74.39 mt2 que es casi comparable al área del apartamento de 73.83 mt2

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	79.54
AREA PRIVADA	M2	73.83

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	73.83
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	317.581.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	135.95
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.25

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.83

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 24D 43A 44 AP 501 | GJ 2 EDIFICIO LISA FERNANDA | QUINTA PAREDES | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2601, fecha: 07/06/1991, Notaría: 15 y ciudad: bogota.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

<b>Paradero:</b> NO	<b>Zonas verdes:</b> Si	<b>Arborización:</b> Si
------------------------	----------------------------	----------------------------

## Impacto Ambiental

<b>Aire:</b>	<b>Basura:</b>	<b>Ruido:</b>	<b>Cond.seguridad:</b>	<b>Aguas servidas:</b>
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>N° de Pisos</b>	5
<b>N° de Sótanos</b>	0
<b>Vida Útil</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	66
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	otro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1991

### **Comentarios de estructura**

En el momento de la visita no se nota a la vista grietas o fallas en la estructura y ya en el interior del apartamento no se observa grietas ni fallas en la estructura

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento 501	73.83	M2	\$4,962,591.00	93.55%	\$366,388,093.53
Area Privada	GR 2	9.90	M2	\$2,550,000.00	6.45%	\$25,245,000.00
TOTALES					100%	\$391,633,094
Valor en letras			Trescientos noventa y un millones seiscientos treinta y tres mil noventa y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$391,633,094

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Hay varios proyectos representativos en esta zona como. Reserva Central Living Park 26 VIS Tuliv Quinta ParedesVR Living Quinta Paredes Living Studios 43 Quinta Paredes

SALVEDADES

**Garaje:** El garaje se encuentra en la parte semisótano del edificio, está delineado, hay en total 12 garajes privados y uno para visitantes

**Entorno:** Es un sector muy apetecido, está a pocos metros de CORFERÍAS, de la embajada americana, es un sector hotelero muy bien conservado y seguro.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2601, Fecha escritura: 07/06/1991, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: bogota, Administración: 335000, Total unidades: 12, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 5, Baño privado: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento consta de una azotea con área de 38.86 con piso baldosa, paredes ladrillo, techo teja transparente, reja metálica, y puerta metálica, sigue estudio con una área de 7.59 pisos tapete, techo machimbre, paredes cemento , dos ventanas y una reja madera, habitación # 4 área 12.43 mt2 paredes pintadas, techo machimbre, una ventana, una puerta madera, piso tapete. Tiene un closet, baño privado habitación #4 área de 2.68 mt2 techo acrílico, división en vidrio, paredes enchapadas, ducha eléctrica, mesón acrílico con lavamanos y sanitario y puerta madera, sala comedor, área 21.77 mt2 pisos porcel anato, techo machimbre, escaleras madera, una ventana, cocina y zona de ropas área de 6.70 mt2 pisos baldosa, techo acrílico, mesón acero inoxidable, 2 mobiliarios, horno a gas ,estufa y calentador ,ventana, lavadero en acrílico, y citófono, hall de habitaciones área 7.44 mt2 pisos baldosa, techo machimbre, paredes pintadas, baño social área 2.46 mt2 pisos y paredes enchapadas, techo acrílico mesón acrílico con lavamanos, división en vidrio, y ducha a gas, baño privado, área 2.94 mt2 los mismos materiales, habitación principal 13.39 mt2 tiene pisos laminados ,techo machimbre paredes pintadas esta habitación tiene dos closets en cedro. Habitación #2 área 9.73 mt2 con closet, y los mismos materiales, habitación #3 área 9.89 mt2 con closets y con los mismos materiales

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Bogotá, Teusaquillo, Cjr el greco iii	5	\$440,000,000	0.90	\$396,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,756,410.26	311 2204426
2	Quinta paredes, Bogotá	4	\$440,000,000	0.90	\$396,000,000	1	\$25,000,000	25000000	\$	\$5,152,777.78	310 8823342
3	Ortezal, Quinta paredes	4	\$420,000,000	0.90	\$378,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,191,176.47	3102317366
4	Quinta paredes, Bogotá	5	\$450,000,000	0.90	\$405,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,750,000.00	311 263 7085
<b>Del inmueble</b>		<b>501</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	82	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,756,410.26
2	35	74	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,152,777.78
3	30	70	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,191,176.47
4	34	85	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
	<b>34</b>									
									PROMEDIO	\$4,962,591.13
									DESV. STANDAR	\$242,299.92
									COEF. VARIACION	4.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,204,891.05	TOTAL	\$384,277,106.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,720,291.20	TOTAL	\$348,499,099.57
VALOR TOTAL	\$366,388,093.53			

1. Apartamento antiguo con una buena área, tiene 3 alcobas, 2 baños, sala comedor, excelentes acabados y garaje cubierto
2. Se vende apartamento dúplex 5 y 6 piso, cuenta con excelente ventilación e iluminación natural, tiene 3 habitaciones, 2 baños, sala-comedor, cocina integral, 1 estudio, 1 depósito y 1 parqueadero.
3. Apto. De 70 mts, 4.º piso, iluminado, 3 habitaciones, 2 baños, sala/comedor, cocina integral, zona de ropas independiente, pisos en cerámica, sin ascensor, 1 garaje cubierto
4. 3 habitaciones, sala comedor, estudio, cocina integral abierta, 3 baños, 2 privados y 1 social, zona de lavandería, pisos en cerámica. Con parqueadero propio en línea. Sin ascensor

1-[www.fincara.com/n/mueble/apartamento-en-venta-en-ciudad-de-bogota#q=1298627&qad...](http://www.fincara.com/n/mueble/apartamento-en-venta-en-ciudad-de-bogota#q=1298627&qad...)  
sources14cand\_campaignid=23089843892&graid=0AAAAADxHjKJR\_UZYJ-rdE3EHYPOGZ3w  
\_up MQ - q= ms\_QAgclid=CjwKAIAIBhAEIwaEcErpyB\_oEZfOJIdUy58FvWQ9m1cl-yb3hm3w  
kbtU0tINlYzNm6F51ShoCBDSQAvD\_BwE&graid=0AAAAADxHjKJR\_UZYJ-rdE3EHYPOGZ3w

2-[www.fincara.com/co/apartamento-en-venta-en-quinta-paredes-bogota/192667806?ql=138707...](http://www.fincara.com/co/apartamento-en-venta-en-quinta-paredes-bogota/192667806?ql=138707...)  
\_up MQ - q= ms\_QAgclid=CjwKAIAIBhAEIwaEcErpyB\_oEZfOJIdUy58FvWQ9m1cl-yb3hm3w  
kbtU0tINlYzNm6F51ShoCBDSQAvD\_BwE&graid=0AAAAADxHjKJR\_UZYJ-rdE3EHYPOGZ3w

3-[www.fincara.com/co/apartamento-en-venta-en-quinta-paredes-bogota/190699471?ql=145380c...](http://www.fincara.com/co/apartamento-en-venta-en-quinta-paredes-bogota/190699471?ql=145380c...)  
\_up MQ - q= ms\_QAgclid=CjwKAIAIBhAEIwaEcErpyB\_oEZfOJIdUy58FvWQ9m1cl-yb3hm3w  
kbtU0tINlYzNm6F51ShoCBDSQAvD\_BwE&graid=0AAAAADxHjKJR\_UZYJ-rdE3EHYPOGZ3w

4-[www.fincara.com/co/apartamento-en-venta-en-quinta-paredes-bogota/106699471?ql=145380c...](http://www.fincara.com/co/apartamento-en-venta-en-quinta-paredes-bogota/106699471?ql=145380c...)  
\_up MQ - q= ms\_QAgclid=CjwKAIAIBhAEIwaEcErpyB\_oEZfOJIdUy58FvWQ9m1cl-yb3hm3w  
kbtU0tINlYzNm6F51ShoCBDSQAvD\_BwE&graid=0AAAAADxHjKJR\_UZYJ-rdE3EHYPOGZ3w



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 24D 43A 44 AP 501 | GJ 2 EDIFICIO LISA FERNANDA |  
QUINTA PAREDES | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

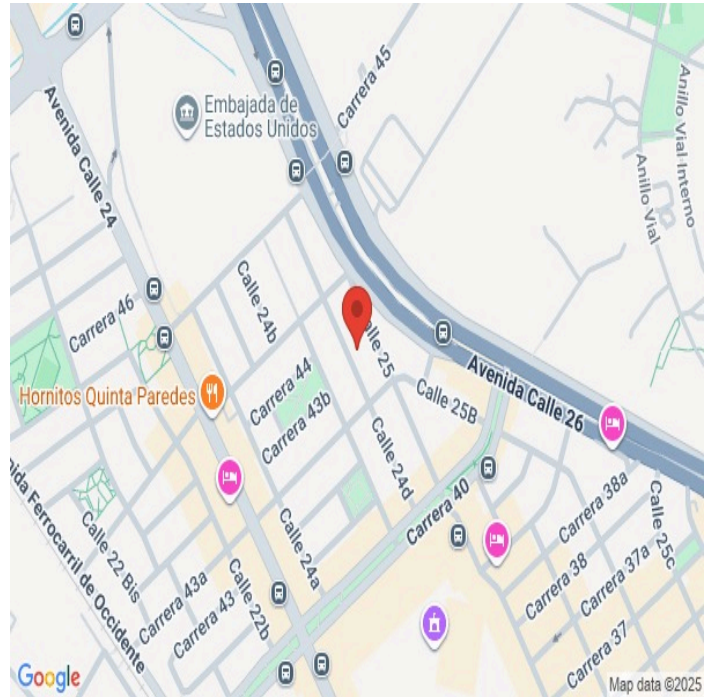
Latitud: 4.6342725

Longitud:-74.0918155

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 3.3828''

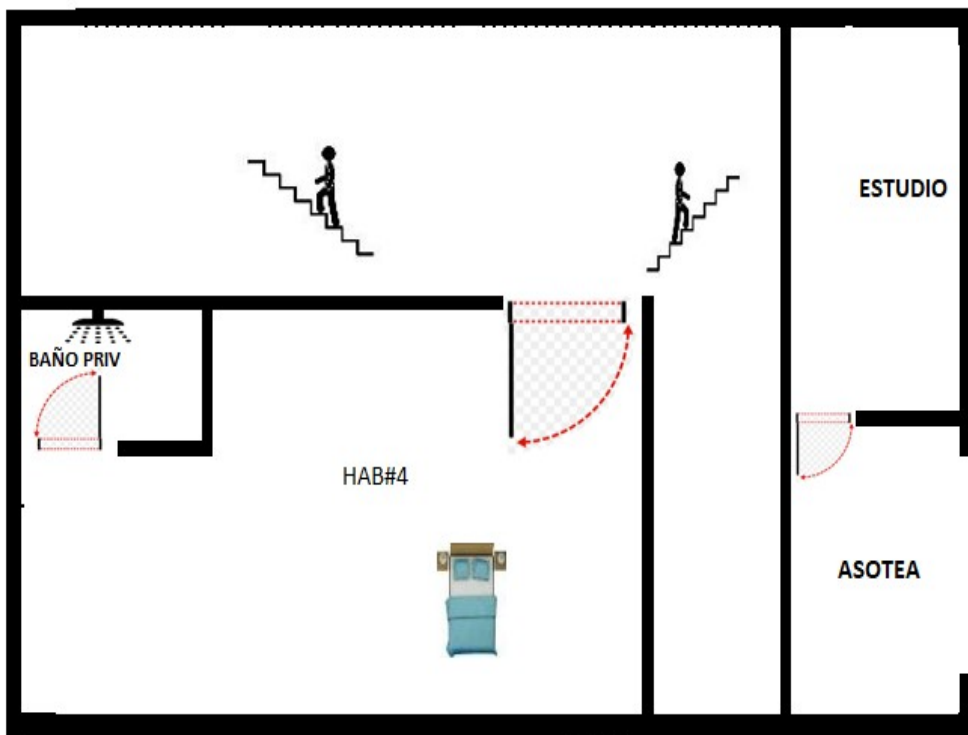
Longitud:74° 5' 30.5334''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA CONSTRUIDA : 79,54 mt2  
AREA PRIVADA : 73,83mt2

SEGUNDO PISO



CL 24D 43A 44 AP 501 | GJ 2 EDIFICIO LISA FERNANDA

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

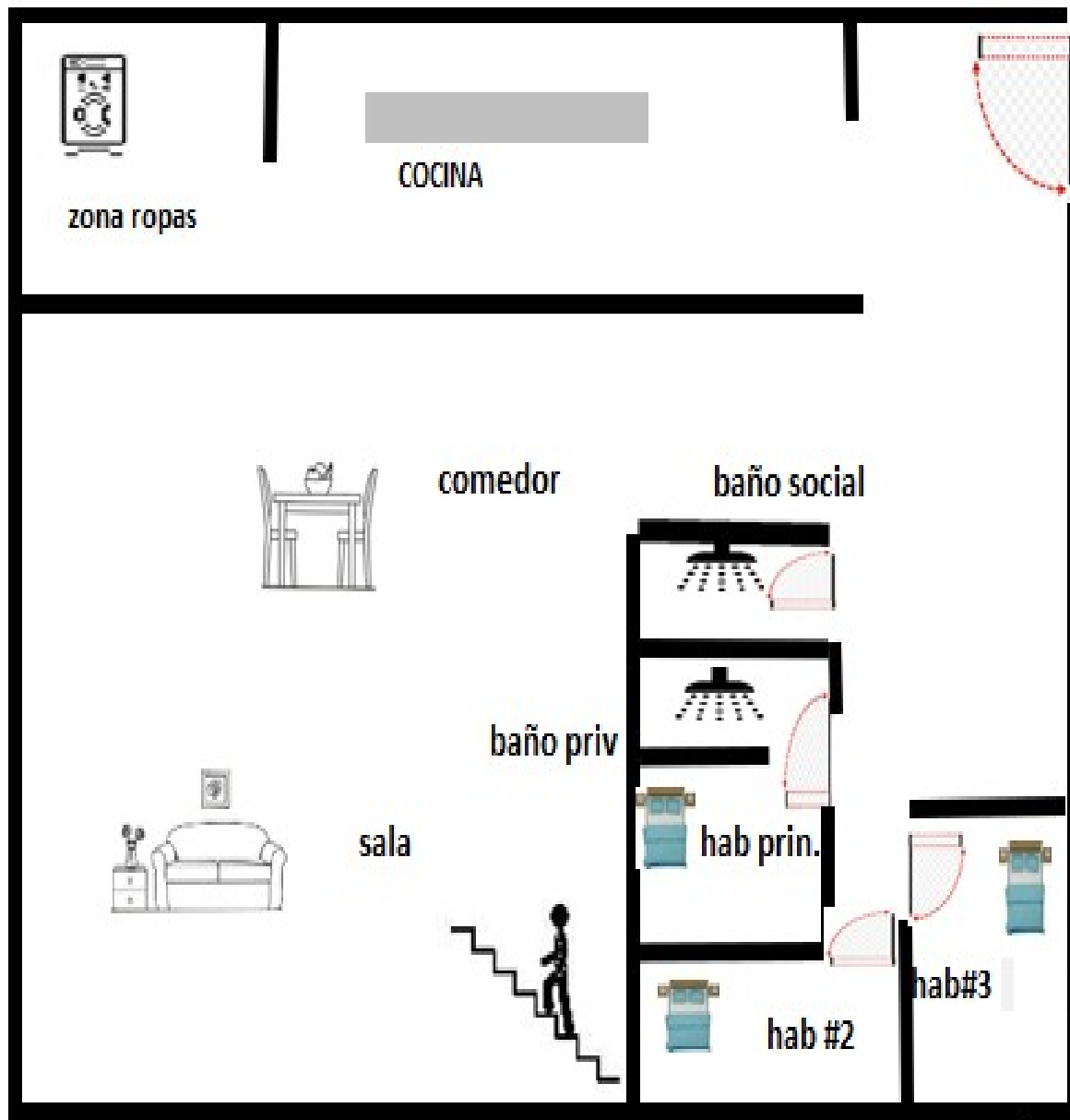
Plano

AREA CONSTRUIDA : 79,54 m<sup>2</sup>

AREA PRIVADA : 73,83mt<sup>2</sup>



### APARTAMENTO 1ER PISO



CL 24D 43A 44 AP 501 | GJ 2 EDIFICIO LISA FERNANDA

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



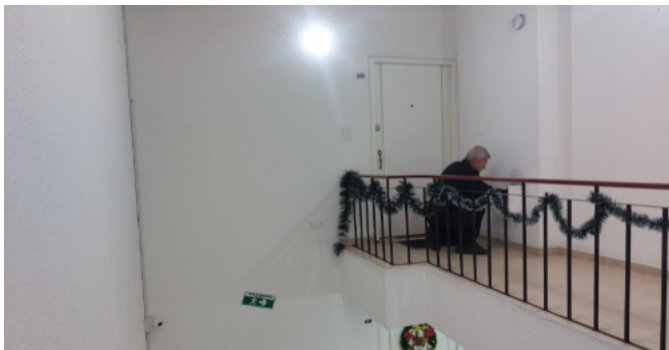
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS: General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



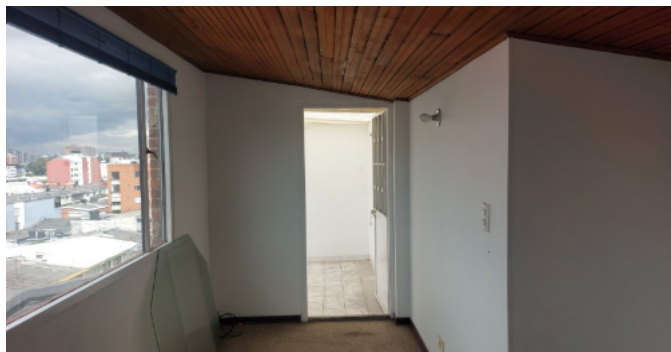
Escalera del inmueble



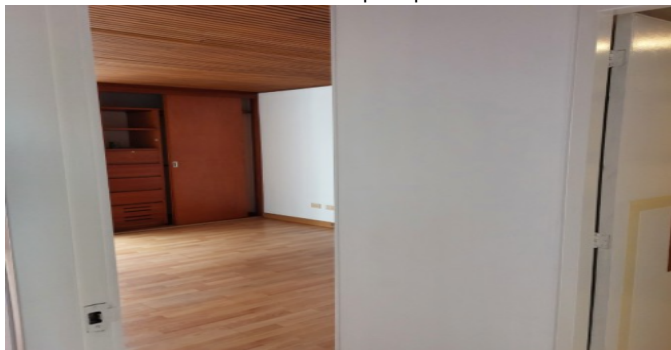
Estudio



Estudio



Puerta Hab. principal



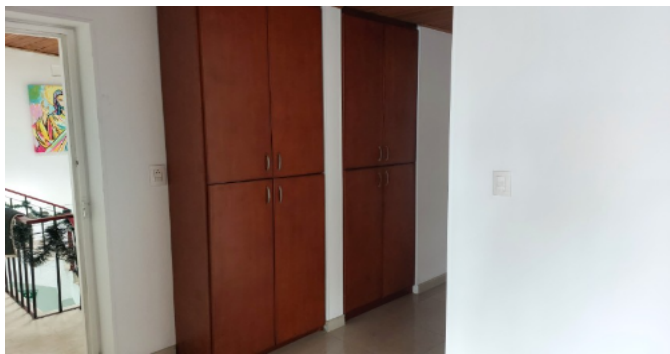
Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

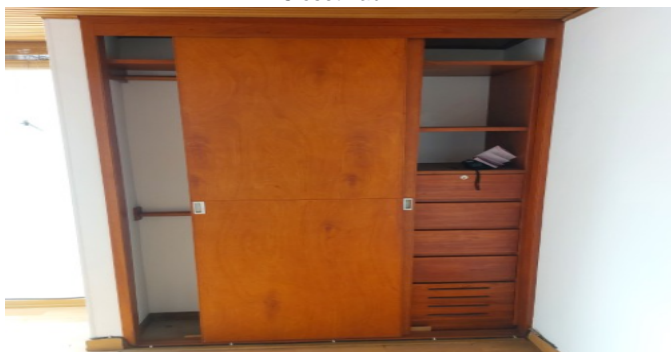
Habitación 2



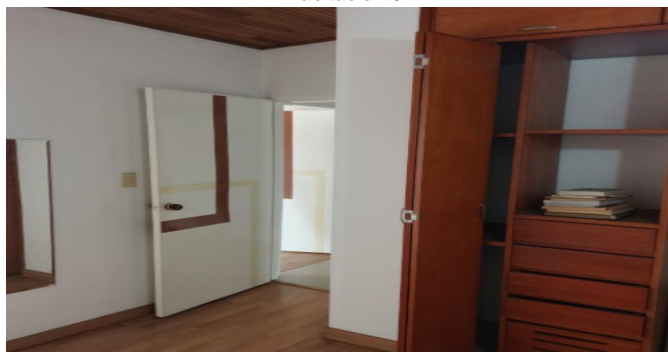
Habitación 2



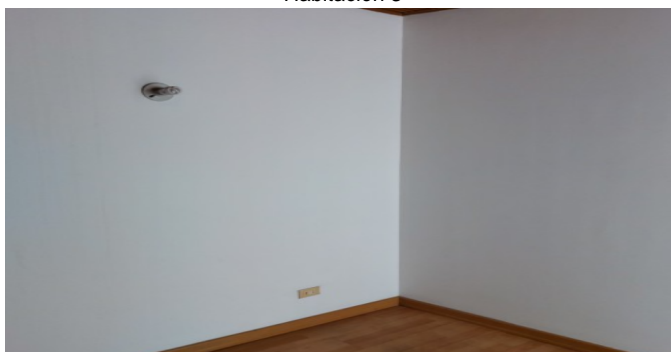
Closet hab. 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet hab. 3



Habitación 4



Habitación 4





## FOTOS: General

Habitación 4



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Privado Hab 4



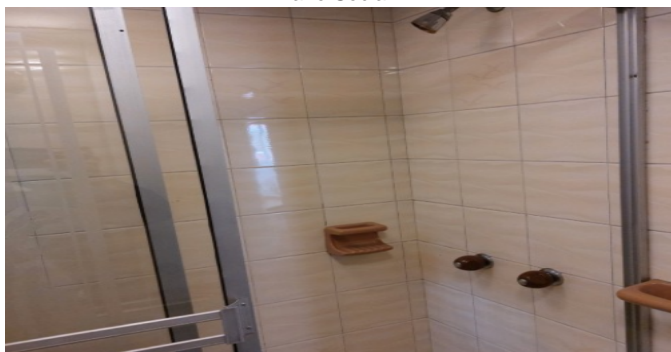
Closet hab. 4



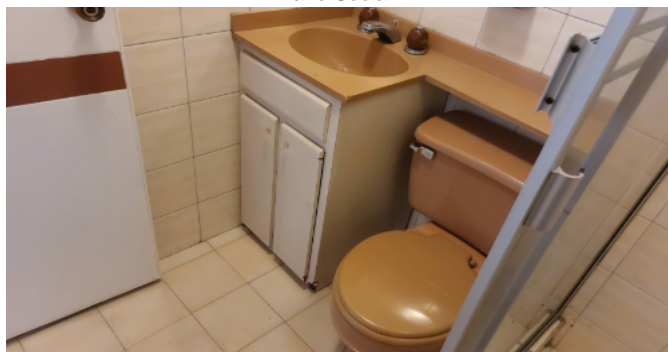
Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS: General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



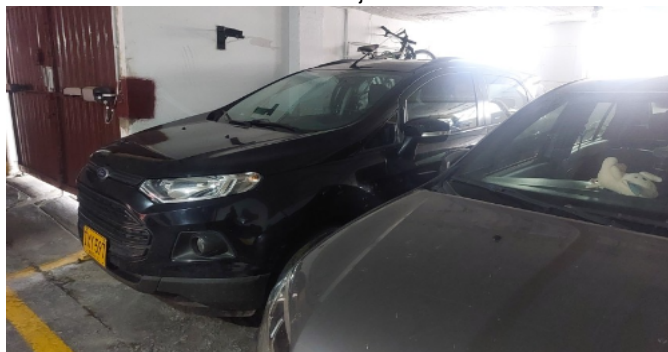
Garaje



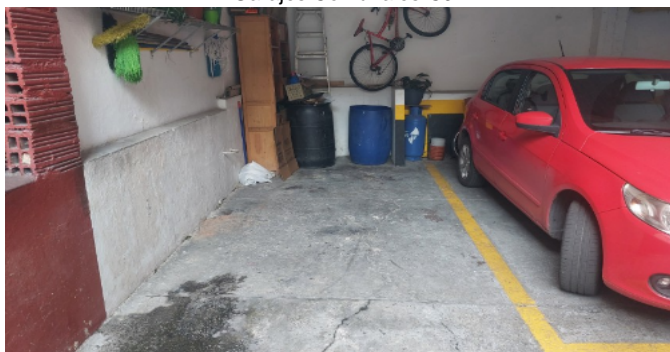
Garaje



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ





## FOTOS: General

Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1110470547



PIN de Validación: bf520b17

**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) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79537697.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra actualizado 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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bf580b17



#### 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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1110470547 M.I.: 50C-1265418

#### Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: bf520b17



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1110470547 M.I.: 50C-1265418

#### Categoría 9 Obras de Arte, Historia, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bf580b17



#### 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  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRHIPO-1110470547 M.I.: 50C-1265418**

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306  
Teléfono: 3233970771  
Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697.

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

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



PIN de Validación: bf580b17




**PIN DE VALIDACIÓN**

**bf580b17**

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.

**RAA AVALUO: LRHIPO-1110470547 M.I.: 50C-1265418**

  
Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511064127124093302

Nro Matrícula: 50C-1265418

Pagina 1 TURNO: 2025-812070

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:29:23 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-06-1991 RADICACIÓN: 1991-35366 CON: SIN INFORMACION DE: 07-06-1991

CODIGO CATASTRAL: AAA0074DHMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

APARTAMENTO 501, UBICADO EN EL QUINTO PISO DEL EDIFICIO LISA FERNANDA, TIENE UN AREA PRIVADA DE 73.83 M2. SU ALTURA LIBRE DE 4.20 MTS, SU COEFICIENTE DE 7.73%, CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA N. 2601 DEL 5 DE JUNIO DE 1991, NOTARIA 15 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.----- SEGUN ESCRITURA DE REFORMA 0982 DEL 31-05-2005 NOTARIA 15 DE BOGOTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 7.73 %.--

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.ADQUIRIO: POR ESCRITURA 3098 DE 30-05-89 NOTARIA 15 DE BOGOTA, VENTA DE RODRIGUEZ NIETO ANGEL MARIA, A: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.,POR ESC PUBLICA N. 0404 DEL 01-02-89 NOTARIA 15 DE BOGOTA.,VENTA DE NI/O FERRO JULIO ENRIQUE ,GARCIA GARCIA JAIRO A: RODRIGUEZ NIETO ANGEL MARIA POR ESCRITURA N. 1035 DE 05-05-79 NOTARIA 2. DE BOGOTA .VENTA DE CARRILLO ARDILA MARIA ELENA, A: NI/O FERRO JULIO ENRIQUE.,GARCIA GARCIA JAIRO, POR ESCRITURA N. 3120 DE 17-08-67 NOTARIA 7. DE BOGOTA,VENTA DE: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA , A: CARRILLO DE ARDILA MARIA ELENA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 24D 43A 44 AP 501 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 22 E 43B-16 APARTAMENTO 501 PISO 5 EDIFICIO LISA FERNANDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 189468

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-05-1991 Radicación: 28214

Doc: ESCRITURA 1924 del 22-04-1991 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.

X

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511064127124093302**

**Nro Matrícula: 50C-1265418**

Pagina 2 TURNO: 2025-812070

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:29:23 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-06-1991 Radicación: 35366

Doc: ESCRITURA 2601 del 05-06-1991 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA. C. R. B. LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-02-1992 Radicación: 13192

Doc: ESCRITURA 698 del 21-02-1992 NOTARIA 15 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA MAYOR EXTENSION UNICAMENTE ENCUNTO A ESTE Y OTRO

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

**A: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-03-1992 Radicación: 17581

Doc: ESCRITURA 963 del 09-03-1992 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA. (C.R.B. LTDA)

**A: QUI/ONES GERMAN HUMBERTO**

CC# 19183877 X

**A: VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA**

CC# 41461776 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-03-1992 Radicación: 17581

Doc: ESCRITURA 963 del 09-03-1992 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,206,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: QUI/ONEZ GERMAN HUMBERTO

X

DE: VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA

CC# 41461776 X

**A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DEL INCORA HIMAT LTDA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-06-2005 Radicación: 2005-49506

Doc: ESCRITURA 982 del 31-05-2005 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 2601 DE 05-06-1991 NOTARIA 15 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LA LEY 675/2001

**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

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511064127124093302

Nro Matrícula: 50C-1265418

Pagina 3 TURNO: 2025-812070

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:29:23 PM

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

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

**A: EDIFICIO LISA FERNANDA -PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-07-2008 Radicación: 2008-65147

Doc: ESCRITURA 1141 del 19-06-2008 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,206,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: ASOCIACION MUTUAL CORFEINCO (ANTES COOPERATIVA DE TRABAJADORES DEL INCORA-HIMAT LTDA.)

**A: QUI/ONEZ GERMAN HUMBERTO**

**A: VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA**

**CC# 41461776**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-812070**

**FECHA: 06-11-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511069981124093301

Nro Matrícula: 50C-1265397

Pagina 1 TURNO: 2025-812069

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:29:23 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-06-1991 RADICACIÓN: 1991-35366 CON: SIN INFORMACION DE: 07-06-1991

CODIGO CATASTRAL: AAA0074DHPACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

GARAJE N. 2, UBICADO EN EL SOTANO DEL EDIFICIO LISA FERNANDA, TIENE UN AREA PRIVADA DE 9.90 M2, SU ALTURA LIBRE DE 2.20 MTS, SU COEFICIENTE DE 1.08% CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA N. 2601 DEL 5 DE JUNIO DE 1991, NOTARIA 15 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.----- SEGUN ESCRITURA DE REFORMA 0982 DEL 31-05-2005 NOTARIA 15 DE BOGOTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.04 %----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.ADQUIRIO: POR ESCRITURA 3098 DE 30-05-89 NOTARIA 15 DE BOGOTA, VENTA DE RODRIGUEZ NIETO ANGEL MARIA, A: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.,POR ESC PUBLICA N. 0404 DEL 01-02-89 NOTARIA 15 DE BOGOTA,VENTA DE NI/O FERRO JULIO ENRIQUE ,GARCIA GARCIA JAIRO A: RODRIGUEZ NIETO ANGEL MARIA POR ESCRITURA N. 1035 DE 05-05-79 NOTARIA 2 DE BOGOTA .VENTA DE CARRILLO DE ARDILA MARIA ELENA, A: NI/O FERRO JULIO ENRIQUE ,GARCIA GARCIA JAIRO, POR ESCRITURA N. 3120 DE 17-08-67 NOTARIA 7 DE BOGOTA,VENTA DE: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA , A: CARRILLO DE ARDILA MARIA ELENA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 24D 43A 44 GJ 2 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 22 E 43B-16 GARAJE 2 EDIFICIO LISA FERNANDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 189468

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-05-1991 Radicación: 28214

Doc: ESCRITURA 1924 del 22-04-1991 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.

X

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511069981124093301**

**Nro Matrícula: 50C-1265397**

Pagina 2 TURNO: 2025-812069

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:29:23 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-06-1991 Radicación: 35366

Doc: ESCRITURA 2601 del 05-06-1991 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA. C.R.B. LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-02-1992 Radicación: 13192

Doc: ESCRITURA 698 del 21-02-1992 NOTARIA 15 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA MAYOR EXTENSION UNICAMENTE ENCUANTO A ESTE Y OTRO

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

**A: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-03-1992 Radicación: 17581

Doc: ESCRITURA 963 del 09-03-1992 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ Y BARON LTDA ( C.R.B. LTDA )

**A: QUI/ONEZ GERMAN HUMBERTO**

X 19183877

**A: VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA**

CC# 41461776 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-03-1992 Radicación: 17581

Doc: ESCRITURA 963 del 09-03-1992 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,206,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: QUI/ONES GERMAN HUMBERTO

X

DE: VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA

CC# 41461776 X

**A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DEL INCORA HIMAT LTDA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-06-2005 Radicación: 2005-49506

Doc: ESCRITURA 982 del 31-05-2005 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 2601 DE 05-06-1991 NOTARIA 15 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LA LEY 675/2001

**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

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511069981124093301

Nro Matrícula: 50C-1265397

Pagina 3 TURNO: 2025-812069

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:29:23 PM

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

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

**A: EDIFICIO LISA FERNANDA -PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-07-2008 Radicación: 2008-65147

Doc: ESCRITURA 1141 del 19-06-2008 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,206,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: ASOCIACION MUTUAL CORFEINCO (ANTES COOPERATIVA DE TRABAJADORES DEL INCORA-HIMAT LTDA.)

**A: QUI/ONEZ GERMAN HUMBERTO**

**A: VILLAMIZAR RAMIREZ MELBA LUCIA**

**CC# 41461776**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-812069**

**FECHA: 06-11-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**

Bre-B



## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRSP0pd7u7EC

18 nov. 2025 - 2:47 p.m.

Valor de la transferencia

**\$ 300.000**

### ¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

### ¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros


Ahorros  
\*5521



ARCHIVO: LRHIPO-1110470547  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1110470547
	Hash documento:	67a06ea588
	Fecha creación:	2025-11-22 10:11:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>FERNANDO PEÑUELA BARBOSA</b> Documento: 79537697 Firmado en AvalSign. Token: 239953	
<b>Puntos:</b> Email: avaluosprofesionales2022@gmail.com Celular: 3233970771 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.56.53.105   2025-11-20 14:31:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

