



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1110453283

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN PABLO OLIVERA DUQUE	FECHA VISITA	19/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1110453283	FECHA INFORME	21/11/2025
DIRECCIÓN	TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	EL TINTAL CENTRAL- LOCALIDAD FONTIBON	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ORDONEZ CASALLAS LUZ YEANETTE				M. INMOB.	N°
NUM.	1662 Escritura De	NOTARIA	37	FECHA	15/03/2002	
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		50C-1515331	apto 417
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL	006423082600204009					
CHIP	AAA0164DYTO					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	178000	VRxM2	3748.95	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.39%					

**OBSERVACIONES GENERALES**

Al inmueble se llega así: Se toma como vía principal la del dorado y si se transporta en servicio público llegar hasta el portal de hay se toma el alimentador número 10 que va hacia el pueblo de Fuentidueña vía al oriente donde debe llegar hasta el paradero del colegio Teresita lisioux desde este punto se toma dirección Nor oriente por 100 metros donde el conjunto queda al lado occidental de un supermercado D1

**Distribución del inmueble:** (aquí, una breve descripción de las dependencias) el apartamento cuenta con dos habitaciones, un estudio, un baño social, cocina, zona de ropas, sala comedor y un vestir

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

DEPENDENCIAS			
Sala	1	Estudio	1
Comedor	1	Estar	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0
Zropa	1	BServ	0
Patio	0	Bsocial	1
Garajes		Exclusivo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 234,941,676

VALOR ASEGURABLE \$ COP 234,941,676

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

**NOMBRES Y FIRMAS**

Fernando Peñuela Barbosa.

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
Perito Actuante  
C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-21 15:00:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. El predio está sometido a reglamento de propiedad horizontal, escritura 4297 del 26/09/2000 notaria 37 Bogotá <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 555 de octubre del 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	251	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.08	AVALUO	PESOS	133.450.000
AREA PRIVADA	M2	47.48	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.044	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH | EL TINTAL CENTRAL- LOCALIDAD FONTIBON | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4297, fecha: 26/09/2000, Notaría: 37 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	75	Año de Construcción	2000
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	En el momento de la visita la estructura está en buen estado de conservación, no se observa grietas o fallas	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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	APT 417	47.48	M2	\$4,948,224.00	100.00%	\$234,941,675.52
TOTALES					100%	\$234,941,676
Valor en letras			Doscientos treinta y cuatro millones novecientos cuarenta y un mil seiscientos setenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$234,941,676

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 altas
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 alta y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	Es alta se observan varias constructoras reconocidas en esta zona como galias Bolívaramarilo haus. Una de la más representativa es constructora capital con proyectos como URBANA Bío URBANA ECO AKTIVOY CINTRICO.

SALVEDADES

**Garaje:** El predio no cuenta con garaje propio , en la actualidad el conjunto tienen 140 parqueaderos de propietarios, 10 garajes para visitantes y 10 para motos son parqueaderos lineales, cubiertos

**Entorno:** Se observa una zona con grandes conjuntos residenciales, se encuentra a pocas cuadras del centro de Fontibón, hay sistemas de transporte público buenos y hay vías importantes como la carrera 100, calle 13 y avenida el Dorado

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4297, Fecha escritura: 26/09/2000, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 178000, Total unidades: 251, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Vetustez:** 2001 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Número Pisos:** 8 **Total Parqueaderos:** 0 **Deposito Privado:** 0 **Número Sótanos:** 6 **Número Semisótanos:** 0 **Portería:** 1 **Tipo Unidad:** APARTAMENTO **Número Unidades Vivienda:** 251

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

**Acabados:**

- El apartamento tiene una cocina de 5.62 m² pisos cerámica, pared enchapada mesón mármol, techo placa granito, ventana, mobiliario debajo del lavaplatos, tiene estufa a gas y no hay calentador a gas, , sala comedor tiene una área de 12.21 m² pisos laminados, paredes estucadas y pintadas y una ventana, techo graniplast, hall en la entrada tiene un área de 1.40 m² los mismos materiales, hay una puerta metálica con una chapa de seguridad, baño social con una área de 2.15 m² tiene pisos baldosa, bañera enchapada, techo placa división en vidrio, inodoro, lavamanos puerta de madera. Habitación #2 con una área de 7.43 m² pisos laminados, techo graniplast, ventana, puerta madera y paredes estucadas y pintadas y un closet en madera, cuarto de estudio es un espacio con 3.6 m² con pisos laminados, paredes y techo lo mismo y la biblioteca con escritorio en madera, hall de habitaciones con una área de 2.14 m² los mismos materiales, habitación principal área 10.15 m² con dos ventanas, una puerta en madera, pisos paredes y techo igual, vestir con una área de 2.32 m² pisos laminados paredes techo los mismos materiales con estructura en madera.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Villemar, Fontibon	1	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000		\$		\$	\$4,754,716.98	(601) 6462347
2	Hayuelos, Fontibon, Valparaiso	4	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000		\$		\$	\$5,294,117.65	318 2152607
3	El tintal central, Villemar fontibon	3	\$255,000,000	0.90	\$229,500,000		\$		\$	\$5,100,000.00	3008513218.
4	TV 96B 20D 30 AP 517 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH	5	\$245,000,000	0.90	\$220,500,000		\$		\$	\$4,644,060.66	3223116510
Del inmueble		417		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	55	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,754,716.98
2	25	53	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,294,117.65
3	8	48	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,100,000.00
4	25	54.60	47.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,644,060.66
	25									
									PROMEDIO	\$4,948,223.82
									DESV. STANDAR	\$301,462.37
									COEF. VARIACION	6.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,249,686.19	TOTAL	\$249,255,100.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,646,761.46	TOTAL	\$220,628,233.92
VALOR TOTAL	\$234,941,675.52			

Observaciones:

1 Consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Piso séptimo

2. Apartamento de 51 mts ,tres alcobas, dos baños, en el Sector de Hayuelos Excelente ubicación

3 Este hogar cuenta con dos habitaciones, un baño completo, una luminosa sala comedor , una práctica zona de lavandería y una cocina integral completamente equipada

4. Apartamento Bloque C del mismo conjunto, portal de hayuelos consta de 2 habitaciones y el espacio para el estudio, baño con división en vidrio ,cocina integral, pisos laminados de todo el apartamento, paredes estucadas y pintadas, está desocupado contacto el señor JORGE PUENTES

Enlaces:

1.-[www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villemar-bogota/192796748](http://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villemar-bogota/192796748)

2.-[www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hayuelos-bogota/192573920?\\_gl=1\\*8uvop5\\*\\_up\\*MQ.\\*\\_gs\\*MQ.\\_&gclid=CjwKCAiAlvIhA6EiwAcErpydGomkhGWE1wJM0ETG2\\_hCOxLrZbHleJP7Np0v4w2FpHnSBa0C5RoCJIQAvD\\_BwE&qbraid=0AAAAADxonHjkiR\\_fJ\\_ZY-rdE3FhYPOGZPL#](http://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hayuelos-bogota/192573920?_gl=1*8uvop5*_up*MQ.*_gs*MQ._&gclid=CjwKCAiAlvIhA6EiwAcErpydGomkhGWE1wJM0ETG2_hCOxLrZbHleJP7Np0v4w2FpHnSBa0C5RoCJIQAvD_BwE&qbraid=0AAAAADxonHjkiR_fJ_ZY-rdE3FhYPOGZPL#)

3.-[www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/192831633?\\_gl=1\\*s76axm\\*\\_up\\*MQ.\\*\\_gs\\*MQ.\\_&gclid=CjwKCAiAlvIhA6EiwAcErpybCUIcfN4Vu7IDVJ64IknVLiKeFcJzXhXKTeYUU-vo79sJUDkIphoC0HUQAvD\\_BwE&qbraid=0AAAAADxonHjkiR\\_fJZY-rdE3FhYPOGZPL#](http://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/192831633?_gl=1*s76axm*_up*MQ.*_gs*MQ._&gclid=CjwKCAiAlvIhA6EiwAcErpybCUIcfN4Vu7IDVJ64IknVLiKeFcJzXhXKTeYUU-vo79sJUDkIphoC0HUQAvD_BwE&qbraid=0AAAAADxonHjkiR_fJZY-rdE3FhYPOGZPL#)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

TV 96B 20D 30 AP 417 CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS  
HAYUELOS IPH | EL TINTAL CENTRAL- LOCALIDAD  
FONTIBON | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

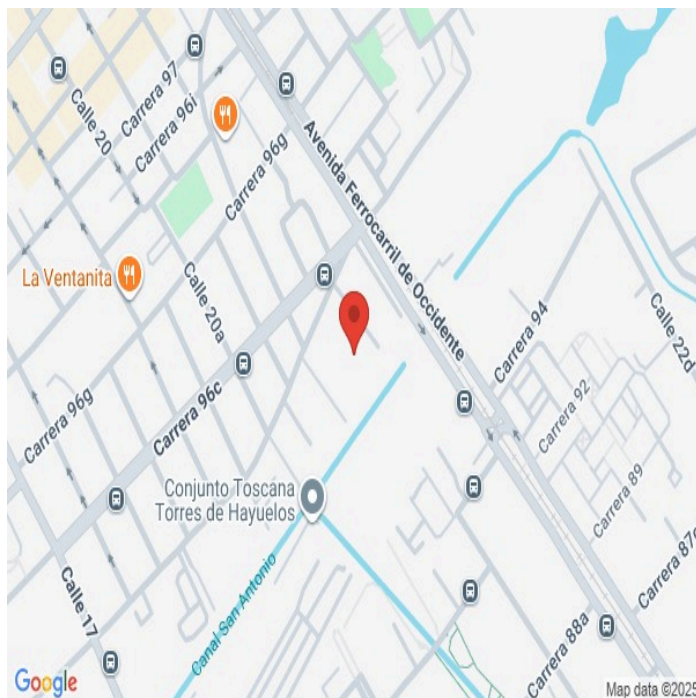
Latitud: 4.6704496

Longitud:-74.1367039

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 13.6194''

Longitud:74° 8' 12.1338''



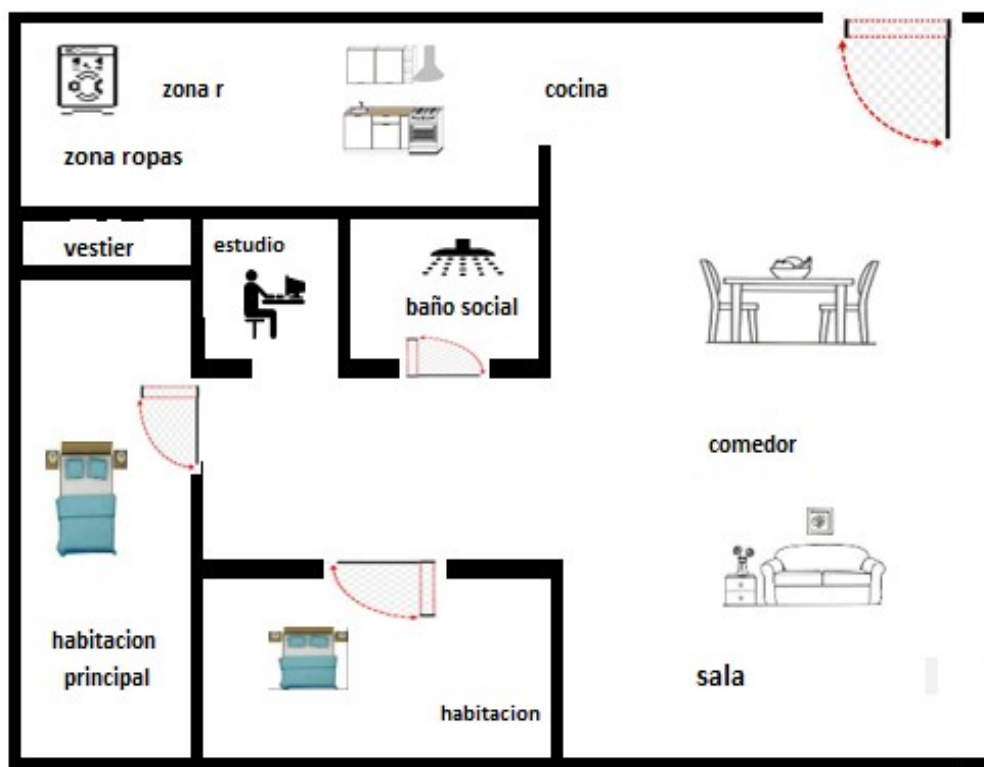
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA CONSTRUIDA : 54,60 m<sup>2</sup>

AREA PRIVADA : 47,48mt<sup>2</sup>



## APARTAMENTO 417



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL HAYUELOS  
TRANSVERSAL 96B NO. 20D-30 APTO 417

## FOTOS: General

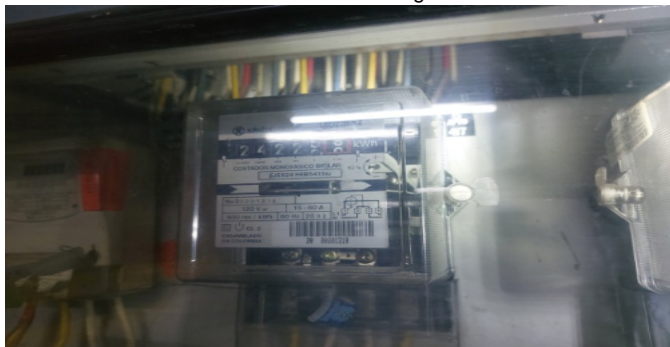
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



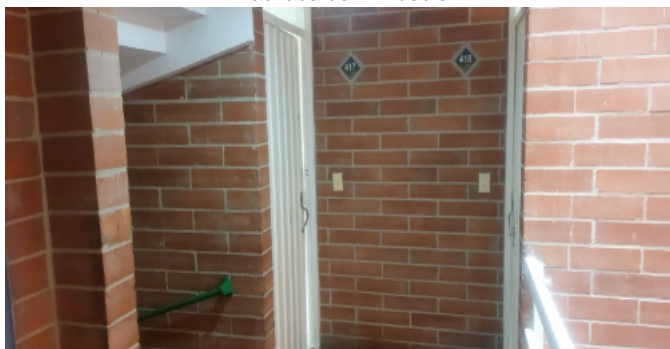
Contador de Agua



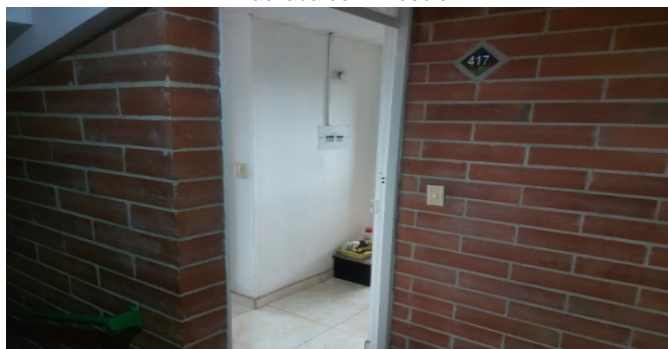
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



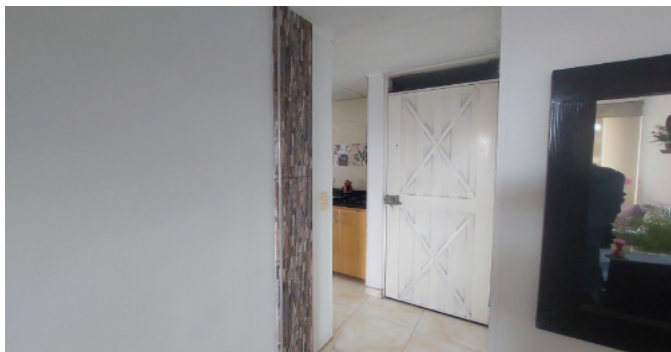
Nomenclatura del Conjunto



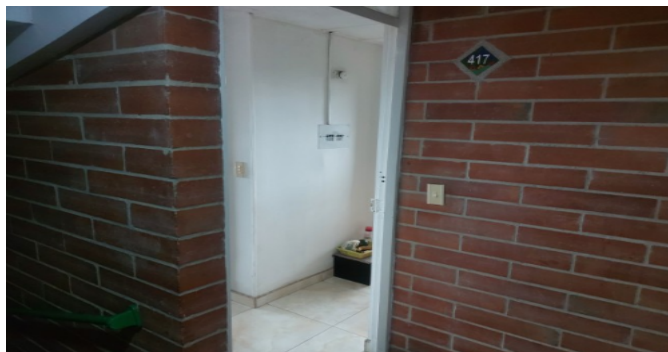


## FOTOS: General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Comedor



## FOTOS: General

Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



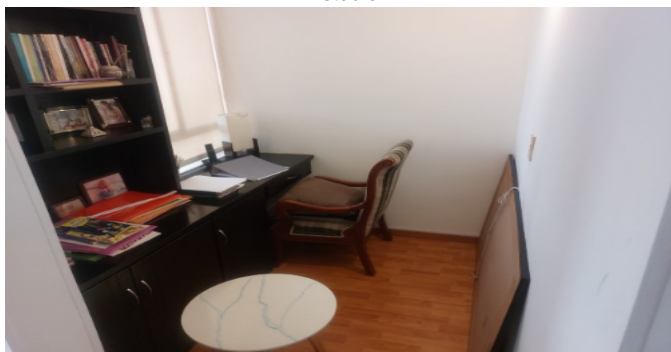
Zona de Ropas



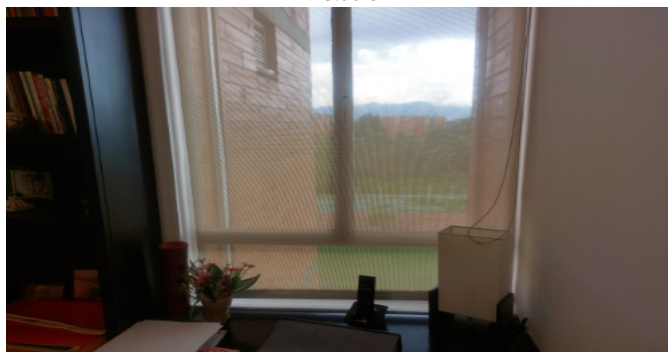
Zona de Ropas



Estudio



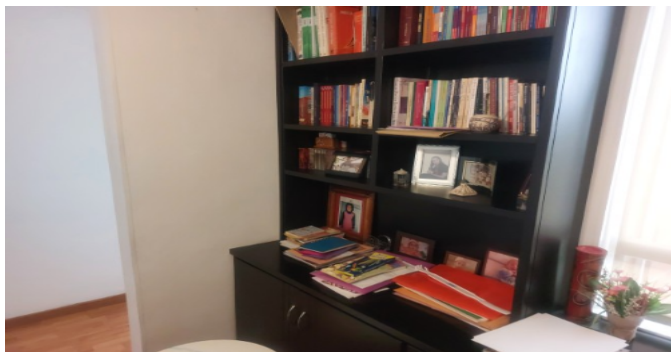
Estudio



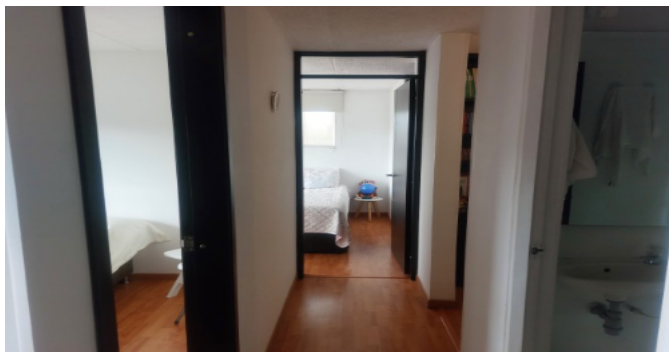


## FOTOS: General

Estudio



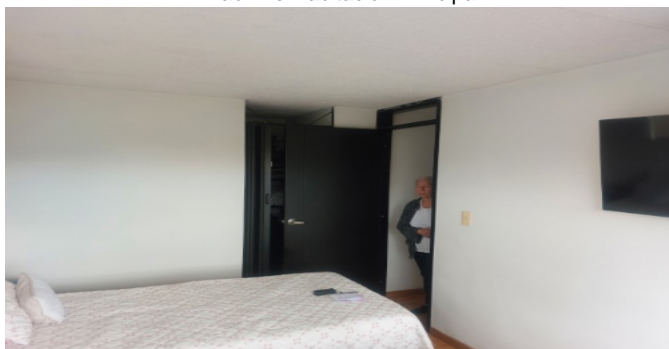
Hall o Estar de Habitaciones



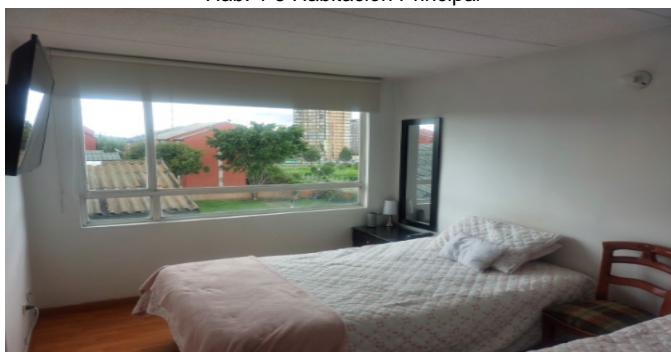
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



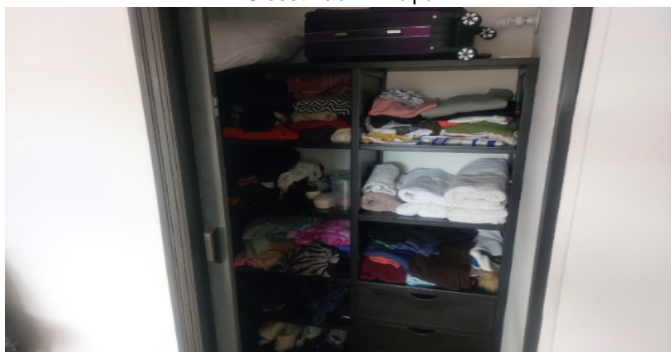
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

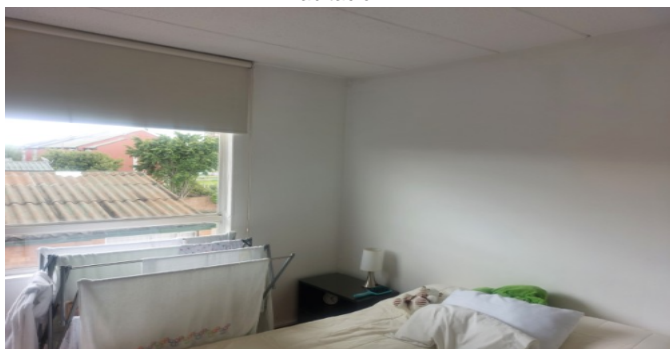
Habitación 2



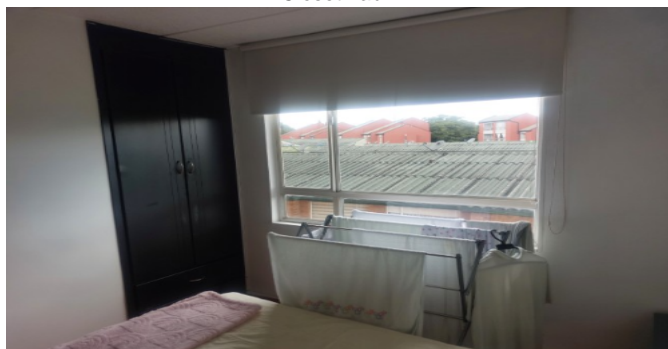
Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



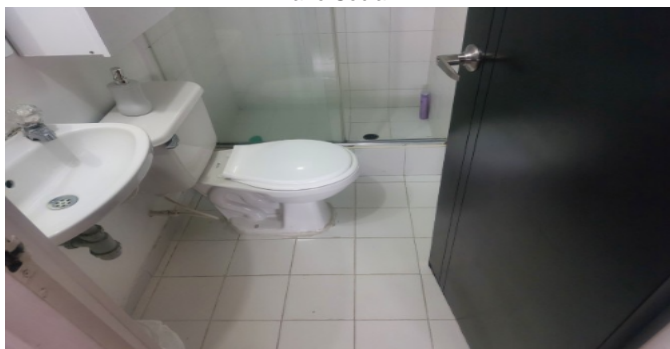
Baño Social 1



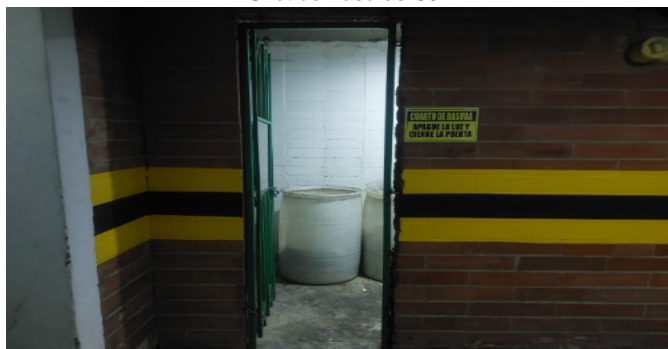
Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ





## FOTOS: General

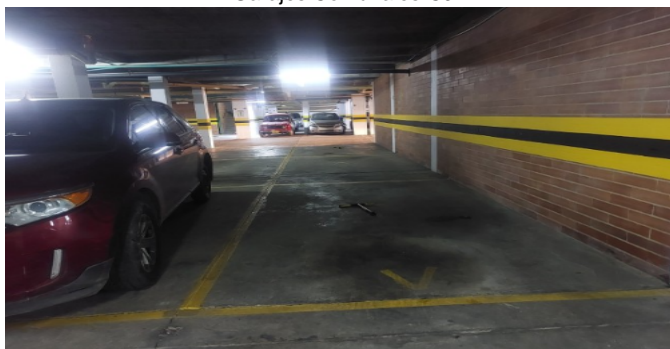
Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



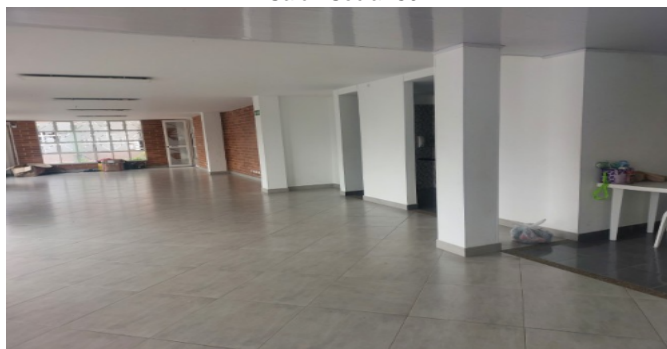
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ





## FOTOS: General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

del apartamento cuatrocientos dieciocho (418) y de hall	
común. NADIR : Con placa común que lo separa del tercer	
(3er) piso. CENIT: Con placa común que lo separa del quinto	
(5º) piso.DEPENDENCIAS: Alcobá principal con espacio para	
baño, dos (2) alcobas, hall de alcobas, baño, sala-comedor,	
cocina con zona de lavandería. NOTA 1: Dentro de los	
linderos del apartamento existen elementos indispensables	
para su estabilidad, independencia y funcionamiento (muros	
columnas y ductos), cuyas áreas sumadas al área	
privada del apartamento, dan un área total construida de	
CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (54,08	
M2). PARAGRAFO: No obstante la indicación de cabida y lin-	
deros, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto.	
SEGUNDA: La enajenación del(los) inmueble (s) descrito(s)	
y alinderado (s) comprende (n) no solo los bienes	
susceptibles de dominio particular y exclusivo de	
cada propietario conforme al Régimen de Propiedad	
Horizontal a que está sometido, sino el derecho de	
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO	

Areas o Documentos

linderos de común.	
Horizontal son las siguientes: - - - - -	
APARTAMENTO CUATROCIENTOS DIECISIETE (417): Situado en el	
cuarto (4to) piso. AREA PRIVADA CUBIERTA: CUARENTA Y SIETE	
PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (47,48 M2).LINDEROS:	
Del punto A a B : En línea quebrada de uno punto cuarenta	
y nueve metros (1.49mts), uno punto cincuenta y seis metros	
(1.56 mts) y cuatro punto setenta metros (4.70 mts) con	
fachada y muro comunes que lo separan de escalera común y	
del apartamento cuatrocientos veinte (420). B a C: En línea	
quebrada de dos punto sesenta metros (2.60 mts), dos punto	
veinticuatro metros (2.24 mts), catorce centímetros (0.14	
mts), tres punto cero cinco metros (3.05 mts), dos punto	
cincuenta y cinco metros (2.55 mts), dos punto noventa y un	
metros (2.91 mts), uno punto setenta y cinco metros (1.75	
mts), catorce centímetros (0.14 mts), uno punto ochenta y	
nueve metros (1.89 mts), tres punto cero cinco metros (3.05	
mts) y dos punto cincuenta y cinco metros (2.55 mts) con	
muro y fachada comunes que lo separan de vacío sobre circun-	



## 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-1110453283



PIN de Validación: bf580b17



https://www.raa.org.co

**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 **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  
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: b1580b17



#### 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

#### Categoría 5 Edificaciones 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: bf580b17



<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

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

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, monedas, 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: b1580b17



#### 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

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o calificación de honorarios 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.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1110453283 M.I.: 50C-1515331



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511135017124573952

Nro Matrícula: 50C-1515331

Pagina 1 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 10-10-2000 RADICACIÓN: 2000-74827 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2000

CODIGO CATASTRAL: AAA0164DYTOCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 4297 de fecha 26-09-2000 en NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA D.C. APARTAMENTO 417 con area de AREA PRIVADA 47.48 M2 con coeficiente de 0.38 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL # 5873 DE 20-12-2000 NOTARIA 37 DE BOGOTA, SE MODIFICA SU COEFICIENTE ASI: 0.39%. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA EL ENSUE/O ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A LUCIA COCK DE HENAO POR ESCRITURA 1469 DE 26-04-99 NOTARIA 37 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 151391. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A TLAXCALA S.A. (ANTES PRODUCTORA DE ALIMENTOS LA FUENTE S.A.) POR ESCRITURA 3615 DE 29-12-95 NOTARIA 7 DE MEDELLIN. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A CONGREGACION DE HERMANOS MISIONEROS DE SANTA TERESITA DEL NI/O JESUS POR ESCRITURA 1411 DE 22-04-91 NOTARIA 4 DE MEDELLIN. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME ARENAS DIAZ POR ESCRITURA 880 DE 30-07-71 NOTARIA 12 DE BOGOTA Y OTRA PARTE POR COMPRA A LA MISMA LUCIA COCK DE HENAO POR ESCRITURA 1468 DE 26-04-99 NOTARIA 37 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 151392; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A TLAXCALA S.A. POR ESCRITURA 3615 YA CITADA Y DE AHI EN ADELANTE LA COMPLEMENTACION ES LA MISMA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) TV 96B 20D 30 AP 417 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 93 30-30/70 "CONJUNTO RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS I"PH APARTAMENTO 417

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1514221

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-09-2000 Radicación: 2000-67495

Doc: ESCRITURA 3378 del 04-08-2000 NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ( CREDITO APROBADO POR \$ 2.730.000.000,00

POR CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

**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: 2511135017124573952**

**Nro Matrícula: 50C-1515331**

Pagina 2 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.**

**NIT# 8300013451 X**

**A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO**

**NIT# 8600387177**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-10-2000 Radicación: 2000-74827

Doc: ESCRITURA 4297 del 26-09-2000 NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.**

**NIT# 8300013451**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-12-2000 Radicación: 2000-95412

Doc: ESCRITURA 5873 del 20-12-2000 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO EN CUANTO A LOS ARTS. 6,8,11, Y 16 DEL REGLAMENTO DE P.H.;ELIMINANDO 52 GARAJES  
PRIBADOS;REUBICANDOSE Y MODIFICANDO EL AREA Y LINDEROS DE 139 GARAJES;SE MODIFICAN LAS AREAS COMUNES ASI COMO LOS  
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LAS UNIDADES .

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

**A: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.**

**NIT# 8300013451 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-11-2001 Radicación: 2001-83213

Doc: ESCRITURA 5481 del 13-11-2001 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$19,850

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 657 LIBERACION DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION.

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

**DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO**

**NIT# 8600387177 O BANCO COLMENA S.A.**

**A: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.**

**NIT# 8300013451**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-29204

Doc: ESCRITURA 1662 del 15-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$35,793,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

**DE: CONSTRUCTORA EL ENSUE/O S.A.**

**NIT# 8300013451**

**A: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE**

**CC# 41645492 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-29204

Doc: ESCRITURA 1662 del 15-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA 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)**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511135017124573952

Nro Matrícula: 50C-1515331

Pagina 3 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-04-2002 Radicación: 2002-29204

Doc: ESCRITURA 1662 del 15-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

**A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-05-2005 Radicación: 2005-46464

Doc: ESCRITURA 1228 del 16-05-2005 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

ESCRITURA 4297 DE 26-09-2000 NOTARIA 37 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)****A: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LOS HAYUELOS I -PROPIEDAD HORIZONTAL****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-10-2016 Radicación: 2016-85564

Doc: ESCRITURA 616 del 30-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$23,561,109

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

A: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-62376

Doc: ESCRITURA 146 del 19-01-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL HAYUELOS I PH. EN CUANTO A MODIFICAR EL ART 22 DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO,

ADICIONAR AL ART 32 EL PARAGRAFO QUE INCLUYE 11 ASCENSORES Y ESTABLECER LAS DEMAS REGLAS DE USO Y DISPOSICION DE LAS ZONAS COMUNES Y EL EDIFICIO.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL HAYUELOS I PH

NIT# 8300930095

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-10-2025 Radicación: 2025-93302



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511135017124573952

Nro Matrícula: 50C-1515331

Pagina 4 TURNO: 2025-831536

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:04:36 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

Doc: ESCRITURA 2117 del 01-10-2025 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE  
FAMILIA CONSTITUIDA POR EP 1662 DE 15-03-2002 NOT 37 BTA

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

DE: ORDO/EZ CASALLAS LUZ YEANETTE

CC# 41645492 X

A: FAVOR SUYO,DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE,DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE(N) A  
TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-6724

Fecha: 13-05-2009

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: 2025-831536

FECHA: 13-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



Bre-B



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRxMRhmFj6EC

18 nov. 2025 - 7:36 p.m.

Valor del pago

**\$ 300.000**

### ¿A quién le llegó la plata?

Punto de venta

LOS ROSALES CONST IN

Enviado a

LOS\*\*\* ROS\*\*\* CON\*\*\*  
IN\*\*\*

Código de negocio

0087263820

### ¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros


Ahorros  
\*7465



ARCHIVO: LRHIPO-1110453283  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1110453283
	Hash documento:	fa54835e39
	Fecha creación:	2025-11-21 15:00:11

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>FERNANDO PEÑUELA BARBOSA</b> Documento: 79537697 Firmado en AvalSign. Token: 605094	
<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   2025-11-21 15:00:00	



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>

