



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<br>RES.PORTAL DE LOS HAYUELOS IPH |           | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano  | Estrato 3 | EDAD (AÑOS)      | 25 años  |
| BARRIO            | EL TINTAL CENTRAL- LOCALIDAD FONTIBON                           |           | REMODELADO       |  |
| CIUDAD            | Bogotá D.C.   |           | OCCUPANTE        | 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          |             |        |              |  |  |
| NUM. ESCRITURA               | 1662 Escritura De Notaria              | 37          | FECHA  | 15/03/2002   |  |  |
| ESCRITURA                    | Propiedad                              | DEPTO       |        | Cundinamarca |  |  |
| CIUDAD                       | Bogotá D.C.                            |             |        |              |  |  |
| CEUDULA 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        |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.39%                                  |             |        |              |  |  |

| M. INMOB.   | N°       |
|-------------|----------|
| 50C-1515331 | apto 417 |

## 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 lisieux 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

| 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. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

| DOTACIÓN COMUNAL |    |                |    |                |    |
|------------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería         | Si | Bicicletero    | Si | Acensores      | No |
| Piscinas         | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | No |
| PlantaElect.     | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.       | Si | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | Sí |
| Portería         | Si | Tanque         | Si | Cancha         | No |
| ZonaVerde        | Si | Shut           | Si | Citofono       | Sí |
| Aire             | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

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  
Perito Actuario  
C.C. 79537697 RAA: AVAL-79537697  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-21 15:00:00

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 | 251          |
| Garajes                    | No tiene No. |
| Tipo de Garaje             |              |

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  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto 555 de octubre del 2021

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 54.08 |
| AREA PRIVADA    | M2  | 47.48 |

| ÁREAS CATASTRAL          | UND   | VALOR       |
|--------------------------|-------|-------------|
| AVALUO<br>CATASTRAL 2025 | PESOS | 133.450.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR  |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 47.044 |

| ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-----------------------|-----|-------|
| 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 |
| Demanda / interés | Fuerte      |

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

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 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                |
| Tipo                     | No VIS               |
| Avance(En construcción)  | 100%                 |
| Estado de conservación   | Bueno                |
| Nº de pisos              | 6                    |
| Nº de sótanos            | 1                    |
| Vida útil                | 100                  |
| Vida remanente           | 75                   |
| Estructura               | Tradicional          |
| Material de Construcción | Ladrillo             |
| Fecha de Remodelación    |                      |
| Daños previos            | NO                   |
| Ubicación                | Apartamento Exterior |

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI                                   |
| Cubierta                | Losa de concreto                     |
| Fachada                 | Iadrillo a la vista                  |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros                           |
| Irregularidad Planta    | No                                   |
| Irregularidad Altura    | No                                   |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción     | 2000                                 |

## Comentarios de estructura

En el momento de la visita la estructura está en buen estado de conservación, no se observa grietas o fallas

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     |
| <b>TOTALES</b>                                      |   |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$234,941,676</b> |
| Valor en letras                                     | Doscientos treinta y cuatro millones novecientos cuarenta y un mil seiscientos setenta y seis Pesos Colombianos   |       |        |                |             |                      |
|   | <b>TOTAL COMERCIAL</b>  |       |        |                |             |                      |
|   | <b>OFERTA Y DEMANDA</b>   |       |        |                |             |                      |
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12  |       |        |                |             |                      |
| <b>Perspectivas de valoración:</b>                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas   |       |        |                |             |                      |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             | 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.                                   |       |        |                |             |                      |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | Es alta se observan varias constructoras reconocidas en esta zona como galias Bolívaramarillo haus. Una de la más representativa es constructora capital con proyectos como URBANA Bío URBANA ECO AKTIVOY CÍNTRICO. |       |        |                |             |                      |

**SALVEADES**

**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 fontibon, 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: bogota, 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, Biciclétero: 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 Sotanos:** 6 **Número Semisotanos:** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pisos laminados, paredes estucadas y pintadas y una ventana, techo graniplast, hall en la entrada tiene un área de 1.40 m<sup>2</sup> los mismos materiales, hay una puerta metálica con una chapa de seguridad, baño social con una área de 2.15 m<sup>2</sup> tiene pisos baldosa, bañera enchapada, techo placa división en vidrio, inodoro, lavamanos puerta de madera. Habitación #2 con una área de 7.43 m<sup>2</sup> pisos laminados, techo graniplast, venta, puerta madera y paredes estucadas y pintadas y un closet en madera, cuarto de estudio es un espacio con 3.6 m<sup>2</sup> con pisos laminados, paredes y techo lo mismo y la biblioteca con escritorio en madera, hall de habitaciones con una área de 2.14 m<sup>2</sup> los mismos materiales, habitación principal área 10.15 m<sup>2</sup> con dos ventanas, una puerta en madera, pisos paredes y techo igual, vestir con una área de 2.32 m<sup>2</sup> 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    |
| <b>Del inmueble</b> |  | <b>417</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |               |

| #         | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | 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        |
| <b>25</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                        |                       |
|           |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$4,948,223.82</b> |
|           |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$301,462.37</b>   |
|           |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>6.09%</b>          |

|                     |                |                         |              |                         |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$5,249,686.19</b>   | <b>TOTAL</b> | <b>\$249,255,100.26</b> |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$4,646,761.46</b>   | <b>TOTAL</b> | <b>\$220,628,233.92</b> |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | <b>\$234,941,675.52</b> |              |                         |

## Observaciones:

- Consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Piso séptimo
- Apartamento de 51 mts ,tres alcobas, dos baños, en el Sector de Hayuelos Excelente ubicación
- Este hogar cuenta con dos habitaciones, un baño completo, una luminosa sala comedor , una práctica zona de lavandería y una cocina integral completamente equipada
- 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/1925739202](http://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hayuelos-bogota/1925739202) \_gl=1" \_ruvq05" \_up"MO\_ gs"MO\_ &qlid=CjwKCAiAlfV BhA6EiwAcErpydGomkhGWETwJM0ETG2\_fIcQxLzBHeJP7Npdy4w2FpHnSBa0C5RgClIQAvD\_BwE&gbraid=0AAAAADxcnHikR\_IJ Zy-rlE3RhYPOGZPl#3.-[www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/1928316337](http://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontibon-bogota/1928316337) \_gl=1" s76axm" up"MO\_ gs"MO\_ &qlid=CjwKCAiAlfV hA6EiwAcErpybcUlcN4Vu7lDVJ64iknVlKeFcJzXhxKTTeYUU-vo79sJUDxphoC0HUQAvD\_BwE&gbraid=0AAAAADxcnHikR\_IJ Zy-rlE3RhYPOGZPl#

## 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)**

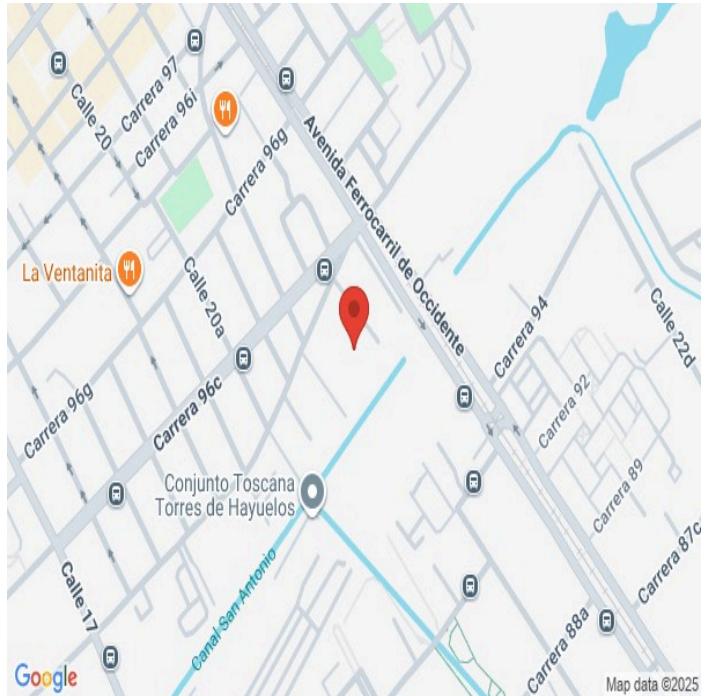
**Latitud:** 4.6704496

**Longitud:-74.1367039**

## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 40' 13.6194''

**Longitud:**74° 8' 12.1338''



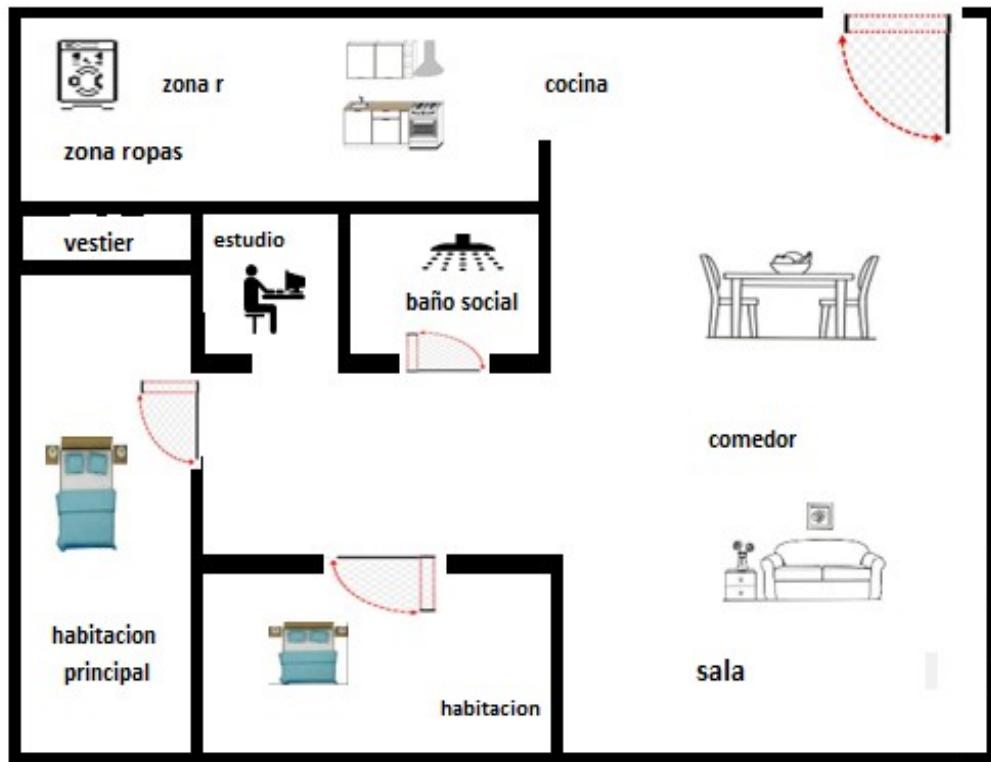
## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**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 Energía



Contador de Energía



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

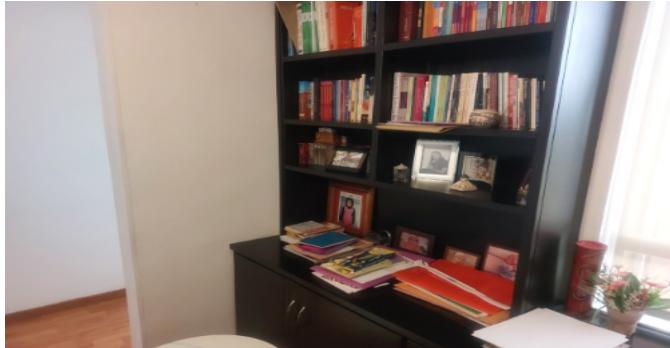


## FOTOS: General



## FOTOS: General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



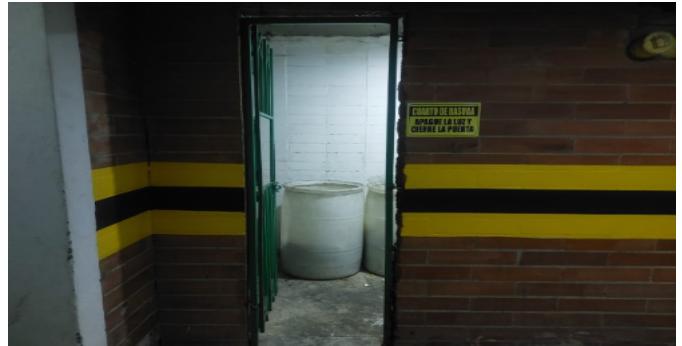
Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



## FOTOS: General

Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



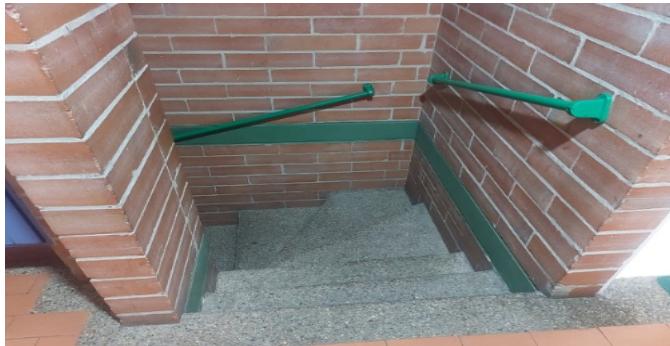
Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS: General

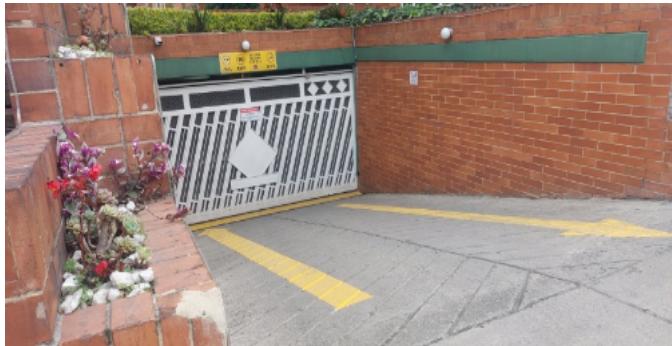
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

|  |
|--|
| <p>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: Alcoba 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 <b>CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (54,08 M<sup>2</sup>)</b>. PARAGRAFO: No obstante la indicación de cabida y linderos, 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</p> |
| <small>ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO</small>  |

## Areas o Documentos

|  |
|--|
| <p>linderos de conformidad con el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Bogotá. Los linderos 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 M<sup>2</sup>). 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 circu-</p> |
|--|

## 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## 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 valuador 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 valuador 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 sufren 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 él 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: b1580b17



#### 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 evaluador 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: M1590017



<https://www.jss.org.cn>



#### 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

R&A  
Alcance

- Edificaciones de carácter arquitectónico y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

1104

#### Categoría 6. Inmuebles Especiales

Alcence

- 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: M1590017



<https://www.jss.org.cn>



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico

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

R Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Ago 2022

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

- Sempientes, 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



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



#### 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, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o calificación de perjuicios 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 APTO306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

#### Titulos 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 dia 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: M5a0h17



PIN DE VALIDACIÓN

bf580b 17

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  
Fiscal Representante Legal

**RRAA AVALUO: LRHIPO-111-0453283 M.I.: 50C-1515331**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2511135017124573952**

**Nro Matrícula: 50C-1515331**

Página 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 SANTAFE 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2511135017124573952**

**Nro Matrícula: 50C-1515331**

Página 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 ACOPEN 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 COMPAIERO(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.P.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TU BONO: 2025-831536 FECHA: 13-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
**REGISTRADORA 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.

|  |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
|  | <b>Estado:</b>         | Firmado             |
|  | <b>Documento:</b>      | LRHIPO-1110453283   |
|  | <b>Hash documento:</b> | fa54835e39          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2025-11-21 15:00:11 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|  |  |
|--|--|
| Perito actuante:  FERNANDO PEÑUELA BARBOSA<br>Documento: 79537697<br>Firmado en AvalSign. Token: 605094  |  |
| <p><b>Puntos:</b> Email: <a href="mailto:avaluosprofesionales2022@gmail.com">avaluosprofesionales2022@gmail.com</a> Celular: 3233970771<br/><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM<br/><b>IP registrada de:</b> Perito 181.56.53.105   2025-11-21 15:00:00</p> |  |

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

