



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1090370163-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELLY SOCORRO BOTELLO MORALES
NIT / C.C CLIENTE	1090370163
DIRECCIÓN	KR 73 26 40 SUR IN 2 AP 206 AGRUPACION MULTIFAMILIAR EXPERIMENTAL KENNEDY
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
IDENTIFICACIÓN	91528506

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/12/2025
FECHA INFORME	18/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDITH NANCY ESPINEL BERNAL				
NUM.	966 EscrituraDe	NOTARIA	59	FECHA	10/05/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	004510900100302006				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0043UMOM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION MULTIFAMILIAR EXPERIMENTAL KENNEDY				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2	3956.32
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	T1:0.6% T2:9.55%				

M. INMOB.	N°
50S-970725	APARTAMENTO # 206., INTERIOR 2

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: al inmueble se llega por la Av. Boyacá, bajando por la primera de mayo para cruzar por la calle 73 en sentido norte, y antes de finalizar la cuadra a costado derecho se encuentra la portería con 26-40

Distribución del inmueble: sala, comedor, cocina, baño, dos alcobas, estudio, patio interno en el cual se ubica zona de ropas.

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

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 243,232,224

VALOR ASEGURABLE \$ COP 243,232,224

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

CC. 91.528.506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
Perito Actuante
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-18 16:04:00

RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
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. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	164	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	72.49	AREA	M2	72.49
TOTAL			AVALUO	PESOS	
AREA PRIVADA	M2	63.19	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE	M2	9.30			
PRIVADA					

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	72	AREA PRIVADA	M2	63.19
MEDIDA			VALORADA		
AREA LIBRE	M2	9	AREA LIBRE	M2	9.30
MEDIDA			PRIVADA		

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 73 26 40 SUR IN 2 AP 206 AGRUPACION MULTIFAMILIAR EXPERIMENTAL KENNEDY | CIUDAD KENNEDY ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0798, fecha: 03/05/1986, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	400-500	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

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	paAete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	61	Año de Construcción	1986
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	SI		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	63.19	M2	\$3,702,045.00	96.18%	\$233,932,223.55
Area Privada Libre	AREA LIBRE TERRAZA	9.30	M2	\$1,000,000.00	3.82%	\$9,300,000.00
TOTALES					100%	\$243,232,224
Valor en letras			Doscientos cuarenta y tres millones doscientos treinta y dos mil doscientos veinticuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$243,232,224

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura:0798, Fecha escritura: 03/05/1986, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 250000, Total unidades: 164, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

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

Acabados: Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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	kennedy	3	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$3,830,645.16	3184096498
2	Kennedy	3	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000		\$		\$	\$3,392,857.14	3105725266
3	kennedy	3	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000		\$		\$	\$3,600,806.45	322 9500457
4	Kennedy	2	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000		\$		\$	\$3,983,870.97	3154594986
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30		62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,830,645.16
2	25	68	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,392,857.14
3	30	67	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,600,806.45
4	30		62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,983,870.97
	39									
									PROMEDIO	\$3,702,044.93
									DESV. STANDAR	\$259,364.77
									COEF. VARIACION	7.01%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,961,409.70	TOTAL	\$250,321,479.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,442,680.16	TOTAL	\$217,542,959.17
VALOR TOTAL	\$233,932,223.55			

Observaciones:
Todas las muestras son de ph, en la cercanias, debido a que no se encontraron muestraran el la misma unidad residencial.

Enlaces:

- 1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-limiza-bogota-3527186>
- 2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-super-manzana-7-bogota-2963669>
- 3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-super-manzana-2-3-habitaciones-1-baños/M611983607?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=pro
- 4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-kennedy-central-3-habitaciones-1-baños/20859-M6140024?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=pro

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 73 26 40 SUR IN 2 AP 206 AGRUPACION MULTIFAMILIAR
EXPERIMENTAL KENNEDY | CIUDAD KENNEDY ORIENTAL |
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

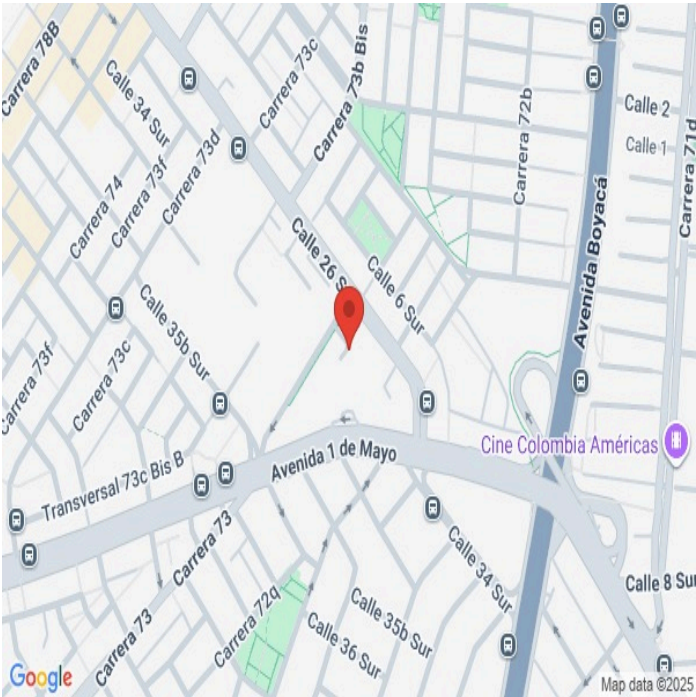
Latitud: 4.620378125319693

Longitud: -74.14318464902905

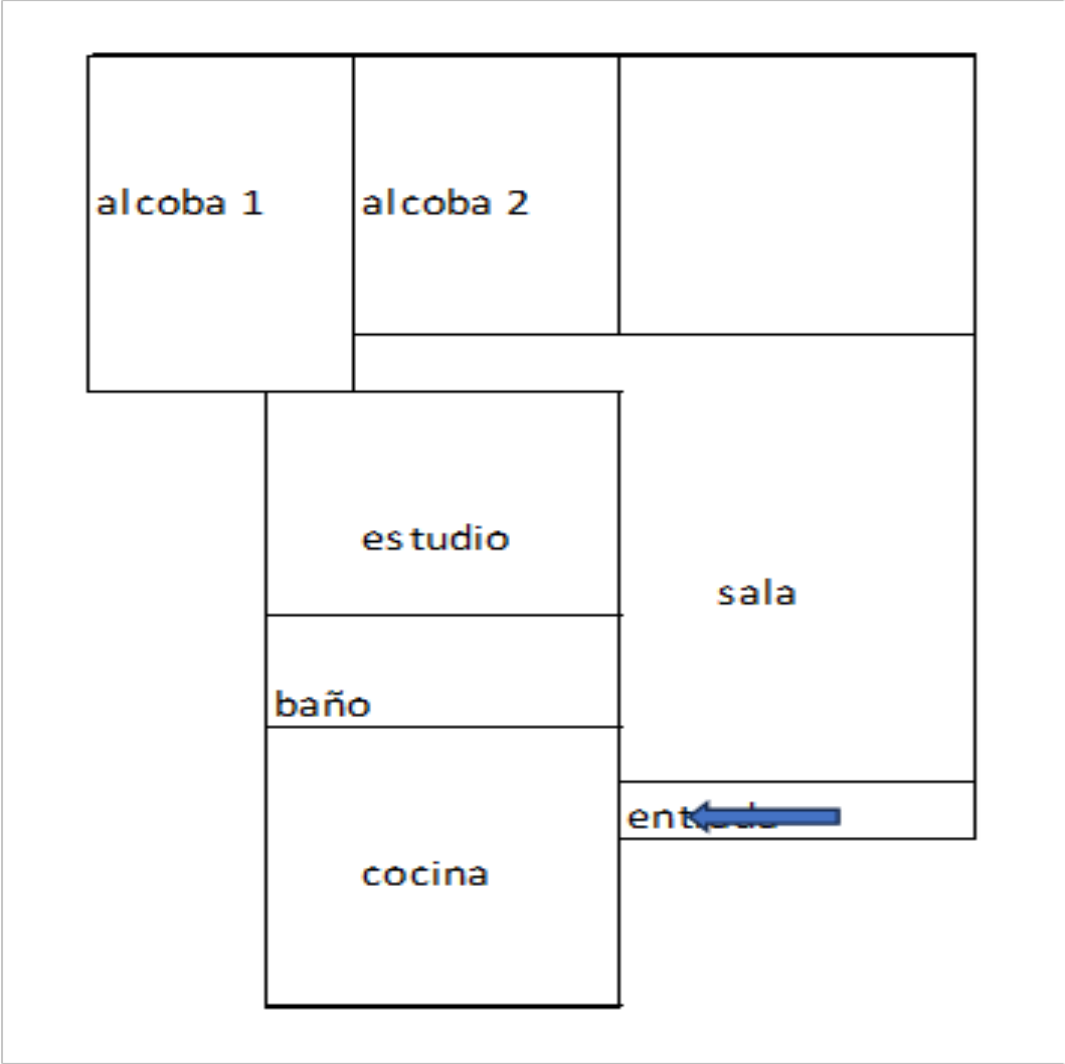
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37′ 13.3602″

Longitud: 74° 8′ 35.466″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



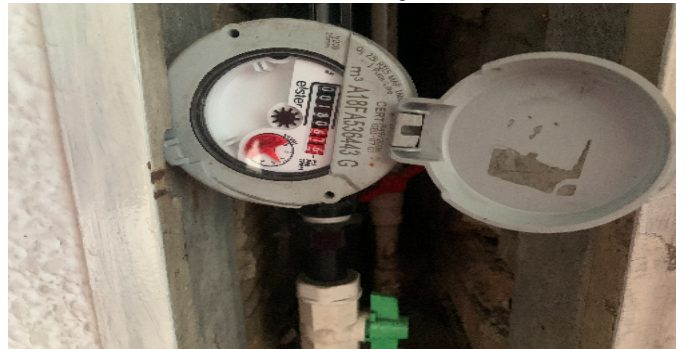
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Estudio



Estudio



Estudio



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Cabida y linderos especiales: La unidad privada que se vende se identifica así: **LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS SEIS (206): Entrada Carrera setenta y tres (KR 73) número veintiséis - cuarenta Sur (26 - 40 Sur)**, zona D Interior dos (2), está situada en el segundo piso (2º). **AREA PRIVADA TOTAL: Setenta y dos punto cuarenta y nueve metros cuadrados (72.49 M2)** (incluye 9.30 M2 de área libre), 72.49 M2). **ALTURA LIBRE: Dos punto veinte metros (2.20 mts)**, sus linderos obran en el plano número once (11) Apartamento Tipo B-2, su área privada se halla determinada por el siguiente polígono, alinderado muros y zonas comunes de por medio, así partiendo del punto uno (1), situado a la izquierda de la puerta principal, hasta el punto siete (7) en numeración continua y línea quebrada en distancia de: cero noventa y cinco (0.95), cero noventa (0.90), cero cuarenta y cinco (0.45), cero noventa (0.90) cero setenta y cinco (0.75) y cuatro sesenta y cinco (4.65) metros respectivamente. Desde el punto siete (7) hasta el punto dieciséis (16) en numeración continua y línea quebrada en distancias de tres cero cinco metros (3.05 mts) uno setenta y (1.70) cero quince (0.15), tres veinte (3.20), seis veinticinco (6.25), cero quince (0.15) cero quince (0.15) , cero quince (0.15) y tres cero cinco (3.05), metros respectivamente. Desde el punto dieciséis (16) hasta el punto veintiuno (21) en numeración continua y línea quebrada en distancias de tres cero cinco (3.05), tres veinte (3.20), cero quince (0.15) tres veinte (3.20) tres cero cinco (3.05) metros respectivamente. Desde el punto veintiuno (21) hasta el punto veintinueve (29) encierra en el punto uno (1) en

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-1090370163-2



PIN de Validación: ac490a32



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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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 26 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	Régimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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 15 Oct 2020	Régimen Régimen Académico		



PIN de Validación: ac490a32



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

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
15 Oct 2020

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac490a32



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac490a32



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
15 Oct 2020

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 daños y perjuicios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: ac490a32



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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.



RAA AVALUO: LRHIPO-1090370163-2 M.I.: 50S-970725
PIN DE VALIDACIÓN
ac490a32

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512064144125757202

Nro Matrícula: 50S-970725

Pagina 1 TURNO: 2025-50S-1-491735

Impreso el 6 de Diciembre de 2025 a las 03:03:04 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 01-07-1986 RADICACIÓN: 86-68579 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 06-06-1986

CODIGO CATASTRAL: **004510900100302006**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0043UMOM

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 206., INTERIOR 2- ZONA D.,CON UNA AREA PRIVADA TOTAL DE 72.49 M2. IMCLUYE 9.30 M2. DE AREA LIBRE, ALTURA LIBRE DE 2,20 METROS, ESTA SITUADO EN EL SEGUNDO PISO ., SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD TABLA # 1- ES DE 0,6%- TABLA # 2 ES DE 9.55%., Y CONSTA DE : ZONA SOCIAL, ZONA DE ALCOBAS, ZONA DE SERVICIOS, ZONA LIBRE O DE TERRAZA Y SUS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA # 0798 DE LA NOTARIA 20. DE BOGOTA, DEL 03-05-86. DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

AGRUPACION DE VIVIENDA EXPERIMENTAL KENNEDY 050-970663 INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRI JUNTO CON LA CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR A EMPRESA COLOMBIANA DE AERODROMOS ECA POR ESCRITURA 152 DEL 07 04 DE 1.961 NOTARIA 2 DE BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-481697=....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 72 33-40 S APARTAMENTO 206 INTERIOR 2 ZONA D AGRUPACION MULTIFAMILIAR EXPERIMENTAL KENNEDY

2) KR 73 26 40 SUR IN 2 AP 206 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 970663

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-06-1986 Radicación: 1986-50S-6-68579

Doc: ESCRITURA 0798 DEL 03-05-1986 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-01-1988 Radicación: 1988-50S-6-884974

Doc: ESCRITURA 3160 DEL 12-12-1987 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$124,300

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512064144125757202

Nro Matrícula: 50S-970725

Pagina 2 TURNO: 2025-50S-1-491735

Impreso el 6 de Diciembre de 2025 a las 03:03:04 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

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: NU/EZ ALMARIO CLEOTILDE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-01-1988 Radicación: 1988-50S-6-884974

Doc: ESCRITURA 3160 DEL 12-12-1987 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NU/EZ ALMARIO CLEOTILDE

X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE ATENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-05-1988 Radicación: 1988-50S-6-8870498

Doc: ESCRITURA 815 DEL 07-04-1988 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NU/EZ ALMARIO CLEOTILDE

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE ATENER.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-06-1988 Radicación: 1988-50S-6-96237

Doc: ESCRITURA 1600 DEL 16-06-1988 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION A LA ESCRITURA 3160 DEL 12-12-87. NOTARIA 20 EN EL SENTIDO QUE EL NOMBRE CORRECTO DE LA COMRADORA ES NU/EZ ALMARIO MARIA CLOTILDE

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

A: NUÑEZ ALMARIO MARIA CLOTILDE

CC# 20266165 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-06-1988 Radicación: 1988-50S-6-96240

Doc: ESCRITURA 1601 DEL 16-06-1988 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NUÑEZ ALMARIO MARIA CLOTILDE

CC# 20266165

A: RAMIREZ VERA MILTON JAVIER

CC# 19314514 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-06-1988 Radicación: 1988-50S-6-96240

Doc: ESCRITURA 1601 DEL 16-06-1988 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,524,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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 SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512064144125757202

Nro Matrícula: 50S-970725

Pagina 3 TURNO: 2025-50S-1-491735

Impreso el 6 de Diciembre de 2025 a las 03:03:04 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: RAMIREZ VERA MILTON JAVIER

CC# 19314514 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-01-1996 Radicación: 1996-50S-6-3398

Doc: ESCRITURA 035 DEL 09-01-1996 NOTARIA 20 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,524,500

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA BB1327515-A

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: RAMIREZ VERA MILTON JAVIER

CC# 19314514 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-03-1996 Radicación: 1996-50S-6-24731

Doc: ESCRITURA 886 DEL 07-03-1996 NOTARIA 38 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ VERA MILTON JAVIER

CC# 19314514

A: PARRA DE VALDERRAMA MARIA DEL CARMEN

CC# 20218149 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-03-1996 Radicación: 1996-50S-6-24731

Doc: ESCRITURA 886 DEL 07-03-1996 NOTARIA 38 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: PARRA DE VALDERRAMA MARIA DEL CARMEN

CC# 20218149 X

A: COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE LOS SEGUROS SOCIALES

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-08-1999 Radicación: 1999-50S-6-52724

Doc: OFICIO 1144 DEL 29-07-1999 JUZGADO 45 CIVIL MUNICIPAL DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: ALONSO CASTAÑEDA NELSON

CC# 19380153

A: PARRA DE VALDERRAMA (SIC) MARIA DEL CARMEN

X

A: VALDERRAMA PARRA JAVIER HUGO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-07-2000 Radicación: 2000-50S-6-43453

Doc: OFICIO 1272 DEL 30-06-2000 JUZGADO 45 C.MPAL. DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512064144125757202

Nro Matrícula: 50S-970725

Pagina 4 TURNO: 2025-50S-1-491735

Impreso el 6 de Diciembre de 2025 a las 03:03:04 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: ALONSO CASTAÑEDA NELSON

CC# 19380153

A: PARRA DE VALDERRAMA (SIC) MARIA DEL CARMEN

X

A: VALDERRAMA PARRA JAVIER HUGO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-07-2002 Radicación: 2002-50S-6-50596

Doc: ESCRITURA 2268 DEL 03-07-2002 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PARRA DE VALDERRAMA MARIA DEL CARMEN

CC# 20218149

X

A: COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES "COOPTRAISS" NIT# 8600143971

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-01-2004 Radicación: 2004-50S-6-4631

Doc: ESCRITURA 5121 DEL 03-09-2003 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 798 DEL 03-05-86 NOT 20 DE BGT. EN CUANTO A SOMETER LA UNIDA RESIDENCIAL EXPERIMENTAL KENNEDY UREK. A LA LEY 675 DEL 03-08-2001 NUEVO REGIMEN DE P.H. Y A LAS DEMAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN, ADICIONEN O REGLAMENTEN

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

A: UNIDAD RESIDENCIAL EXPERIMENTAL KENNEDY UREK

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-05-2010 Radicación: 2010-50S-6-41743

Doc: ESCRITURA 1389 DEL 04-05-2010 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,913,500

Se cancela anotación No: 13

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

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

DE: COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES "COOPTRAISS" NIT# 8600143971

A: PARRA DE VALDERRAMA MARIA DEL CARMEN

CC# 20218149

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-05-2010 Radicación: 2010-50S-6-47987

Doc: ESCRITURA 966 DEL 10-05-2010 NOTARIA 59 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PARRA DE VALDERRAMA MARIA DEL CARMEN

CC# 20218149

A: ESPINEL BERNAL EDITH NANCY

CC# 51795588

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 28-05-2010 Radicación: 2010-50S-6-47987



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512064144125757202

Nro Matrícula: 50S-970725

Pagina 5 TURNO: 2025-50S-1-491735

Impreso el 6 de Diciembre de 2025 a las 03:03:04 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 966 DEL 10-05-2010 NOTARIA 59 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (VALOR CREDITO APROBADO \$43.312.019)

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

DE: ESPINEL BERNAL EDITH NANCY

CC# 51795588 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

NIT# 8999992844

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 02-07-2010 Radicación: 2010-50S-6-61375

Doc: ESCRITURA 5885 DEL 29-06-2010 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 10

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

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

DE: COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES "COOPTRAISS"

A: PARRA MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 26-12-2013 Radicación: 2013-50S-6-126512

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 02-08-2013 NOTARIA SETENTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$43,312,019

Se cancela anotación No: 17

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

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: ESPINEL BERNAL EDITH NANCY

CC# 51795588 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 16 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-50S-3-12154 Fecha: 09-08-2010

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE MARIA DEL CARMEN PARRA DE VALDERRAMA CORREGIDO SI VALE SEG.E.

966.10.05.2010 NOT.59 SI VALE ART.35DL1250/70GUA.COR8,,,09.08.10.

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: 1999-50S-3-7837 Fecha: 14-09-1999

EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE ALONSO CASTAÑEDA NELSON CORREGIDO VALE. ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR3.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50S-3-11595 Fecha: 18-08-2007

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512064144125757202

Nro Matrícula: 50S-970725

Pagina 6 TURNO: 2025-50S-1-491735

Impreso el 6 de Diciembre de 2025 a las 03:03:04 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50S-1-491735

FECHA: 06-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

11 diciembre 2025

Hora

08:26 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Avaluo

Número de operación

85119021440440420051963154487201365

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•3682

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe


0087263820



ARCHIVO: LRHIPO-1090370163-2
avalsign.com


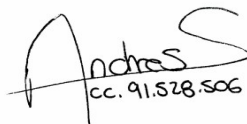
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1090370163-2
	Hash documento:	c69b91abf5
	Fecha creación:	2025-12-18 16:05:12

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado en AvalSign. Token: 370053	
Puntos: Email: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.203.185.151 2025-12-18 16:04:00	



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>

