



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	19/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122 CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4		
Barrio	SABANA GRANDE		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO** ubicado en la CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122 CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4 SABANA GRANDE, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$202,119,053 pesos m/cte (Doscientos dos millones ciento diecinueve mil cincuenta y tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

Código	LRHIPO-16944237	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16944237	Teléfono	3148340860
Email	ramirosepu@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16944237	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122 CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4				
Conjunto	CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SABANA GRANDE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Tomar la avenida ciudad de cali en sentido norte sur hasta llegar al punto de la calle 13 en dirección sur occidente hasta llegar al cruce de la zona franca que es la carrera 106 tomar hacia el oriente y llegar a la diagonal 15 a tomar la vía al sur oriente hasta llegar a la carrera 99 con la diagonal 15a hay llegar a la calla 14 y se llega al conjunto</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) consta de 4 habitaciones, 2 baños, sala comedor, zona de ropas, cocina, patio y bodega</p>				

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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>66.58</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>58.52</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>58.79</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>115346000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	66.58	AREA	M2	58.52	AREA PRIVADA	M2	58.79	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	115346000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	66.58	AREA	M2	58.52																		
AREA PRIVADA	M2	58.79	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	115346000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>58.79</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.79						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.79																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas																						
Actualidad edificadora	En la localidad de FONTIBON Bogotá se identifican diversos proyectos de vivienda nueva que representan la oferta inmobiliaria actual del sector. El proyecto Vivopark 1 desarrollado por la Constructora Capital se encuentra ubicado en Font ibón y presenta un valor de referencia desde \$190.000.000 COP. Así mismo el proyecto Estación Font ibón construido por la Constructora Capital está localizado en la misma localidad y ofrece unidades residenciales con precios desde \$180.000.000 COP. Por su parte Urbania Terra proyecto de la Constructora Capital se sitúa en la localidad de FONTIBON y cuenta con un valor aproximado desde \$185.000.000 COP. De igual forma el proyecto Zentral Zuri desarrollado por la Constructora Capital se localiza en Font ibón Bogotá con valores de referencia desde \$195.000.000 COP. Finalmente el proyecto Bellaluna construido por la Constructora Las Galias se encuentra ubicado en la localidad de FONTIBON y ofrece apartamentos con precios desde \$200.000.000 COP.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta y se considera que la demanda es alta.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal por medio de la escritura número 7191 del 15 de julio de 2005, notaria 29 de Bogotá Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 2021 (POT)																						

Nota el área construida y el área privada se toma de la escritura 3393 de octubre 15 del 2020, notaria 73.

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
3393	EscrituraDePropiedad	15/10/2020	73	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1633687	18/12/2025	AAA0186JHCN	0.289%	0065211529004 01041	Casa 122
Observación	Especificación: Hipoteca, anotación # 015 Fecha: 29-10-2020 Radicación: 2020-50C-6-57850. Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"				

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar		mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.				

Escritura de Propiedad Horizontal	7191	Fecha escritura	15/07/2005		
Notaria escritura	29	Ciudad escritura	Bogotá D.C.		
Valor administración	100000	Total unidades	333	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 7191, Fecha escritura: 15/07/2005, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 100000, Total unidades: 333, Ubicación: Casa Esquinera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	20	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

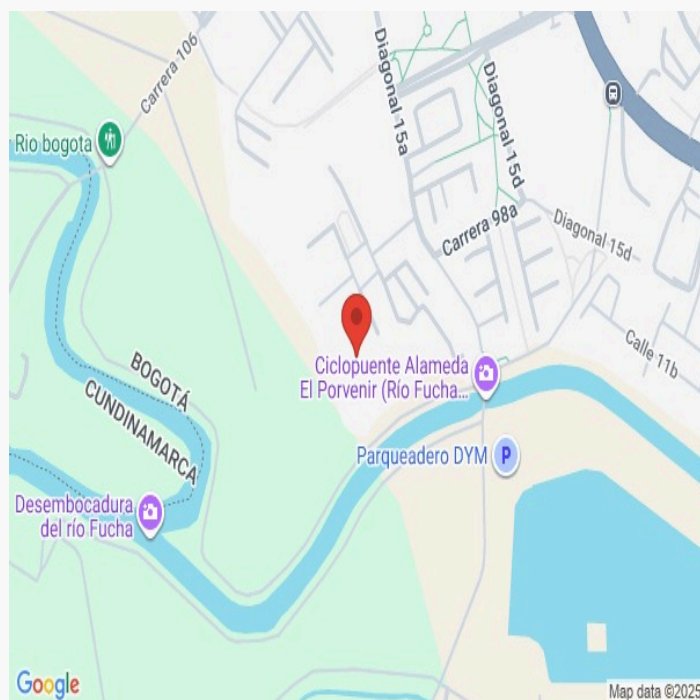
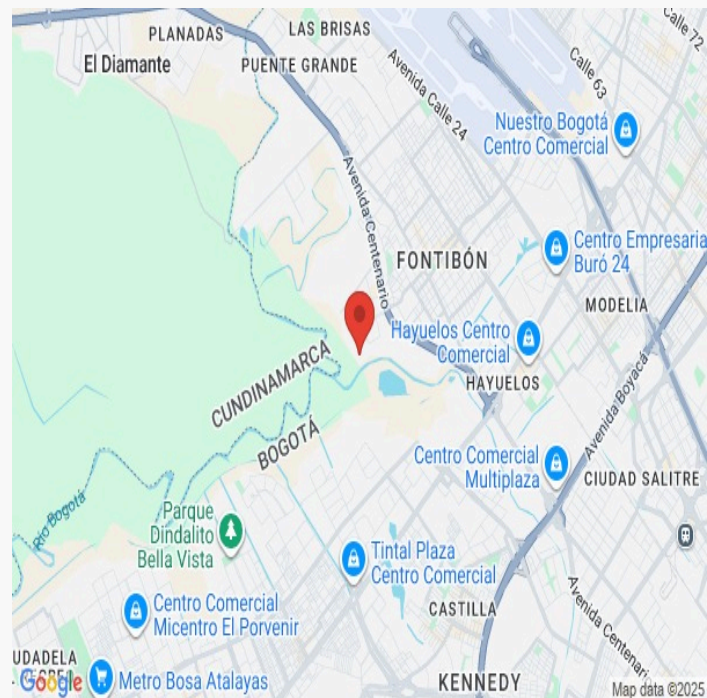
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>La edificación corresponde a una vivienda de tres pisos, distribuida funcionalmente. En el primer piso se localiza la sala (7,34 m²) con piso en baldosa, paredes y techo en cemento pintado, una ventana con reja y puerta metálica; el comedor (4,18 m²) con acabados similares y comunicación directa con la cocina (4,71 m²), la cual presenta pisos, paredes y techo en baldosa, mesón en baldosa, mobiliario, lavaplatos en acero y extractor. Adicionalmente, se dispone de zona de ropas con pisos y paredes en baldosa, techo en marquesina, lavadero en granito, extractores y ventana, así como una bodega bajo escaleras (0,94 m²).</p> <p>El segundo piso consta de la habitación principal (7,39 m²) con piso laminado, paredes pintadas, techo en placa de cemento y ventana; la habitación #2 (4,24 m²) con piso laminado, paredes estucadas y pintadas, techo en placa, dos puertas y una ventana; un patio cubierto (2,44 m²) con piso en baldosa, cubierta en teja transparente y cerramientos en vidrio y bloque; un baño social con pisos y paredes enchapadas, división en acrílico y ducha eléctrica, además de un hall de habitaciones (1,69 m²) y escaleras en baldosa con pasamanos en madera.</p> <p>El tercer piso integra la habitación #3 (7,39 m²) con piso laminado, un closet, puerta tipo acordeón, ventana y techo en machimbre; la habitación #4 (4,20 m²) con dos ventanas, dos closets, puerta en madera, piso laminado y techo en machimbre; un baño social #2 (2,06 m²) con pisos y paredes enchapadas, división en acrílico, ducha eléctrica, ventana y techo en drywall; y un hall de habitaciones (1,65 m²). La cubierta general de la vivienda es en teja de asbesto.</p> <p>Descripción</p> <p>Área privada: 58,79 m².</p>
-------------	--

Dirección:

CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122 CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4 | SABANA GRANDE | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6645222

GEOGRAFICAS : 4° 39' 52.2786''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1554738

GEOGRAFICAS : 74° 9' 19.7058''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	localidad de Fontibon barrio Recodo	3	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$3,370,967.74	601 2940100
2	Casa en Venta en Sabana grande	3	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$3,598,484.85	311 513 12 54
3	Sabana Grande Fontibon	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,226,415.09	3123661025
4	Sabana grande, Zona occidental	3	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$3,567,770.57	305 4175592
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	65	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,370,967.74
2	20	79.95	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,598,484.85
3	21	60	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,226,415.09
4	23	65	58.58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,567,770.57
	20									
									PROMEDIO	\$3,440,909.56
									DESV. STANDAR	\$174,950.87
									COEF. VARIACION	5.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,615,860.44	TOTAL	\$212,540,276.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,265,958.69	TOTAL	\$191,973,051.78
VALOR TOTAL	\$202,256,689.80			

Observaciones:

1. Consta de 3 niveles, 4 habitaciones, 2 baños, sala separada de comedor, cocina integral, zona de lavandería, parqueadero comunal. El segundo nivel se encuentra ampliado

2. Esta casa es esquinera dentro del conjunto, posee buena luz natural, está construida en 3 niveles, distribuidos en sala comedor, cocina sencilla, zona de lavandería cubierta, 3 habitaciones

3. Casa en venta de 53 m², con vista Interior, ubicado en la casa (93), parqueadero comunal. Consta de 2 habitaciones, 1 baños, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso cerámico en todas sus zonas. El conjunto cuenta con salón comunal, zonas verdes

4. Casa en saba grande, consta de 4 habitaciones, 2 baños. Sala comedor y cocina enchapada, mesón mármol con mobiliarios, pisos de la casa baldosa, baños enchapados, división en acrílico

Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-el-porvenir-bogota-3547256>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-sabana-grande-bogota/192418784>

3-<https://bodegasenarriendo.com.co/propiedades/sabana-grande-6-casa-en-venta-en-sabana-grande-fontibon/>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-zona-franca-bogota/192932050>

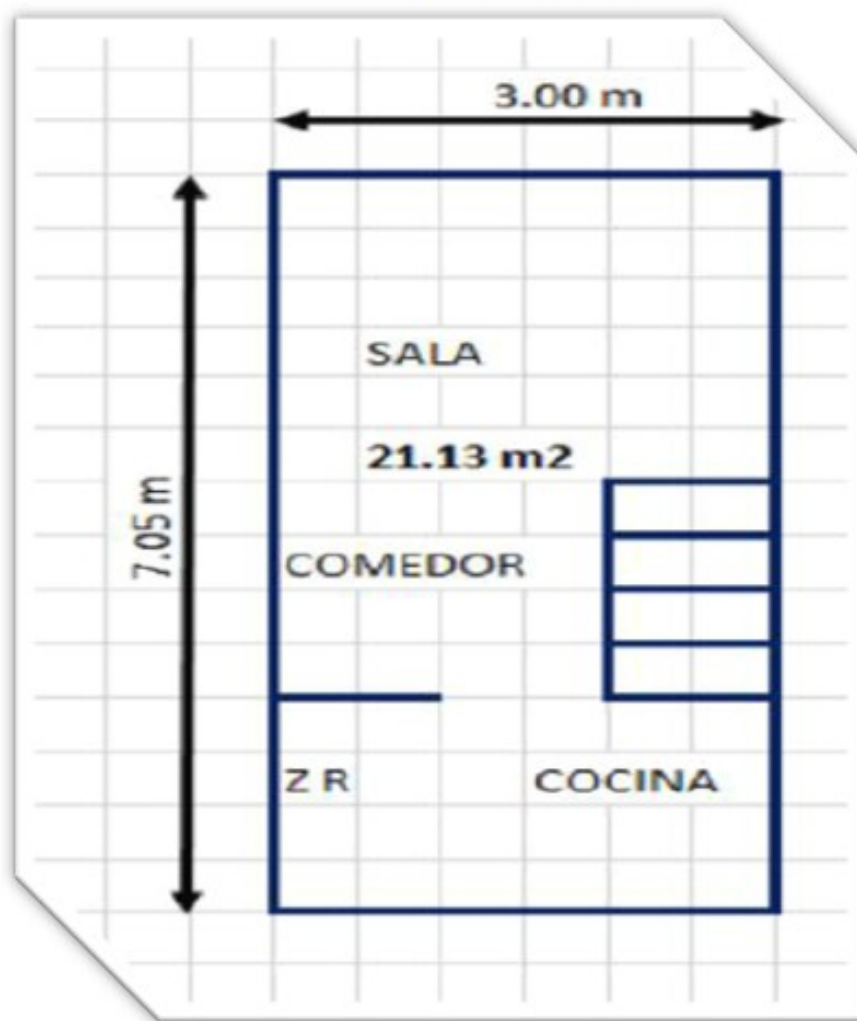
Plano

AREA CONSTRUIDA : 66,58m²

AREA PRIVADA: 58,79 m²



PRIMER PISO



AREA :21,13m²

CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122
CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4

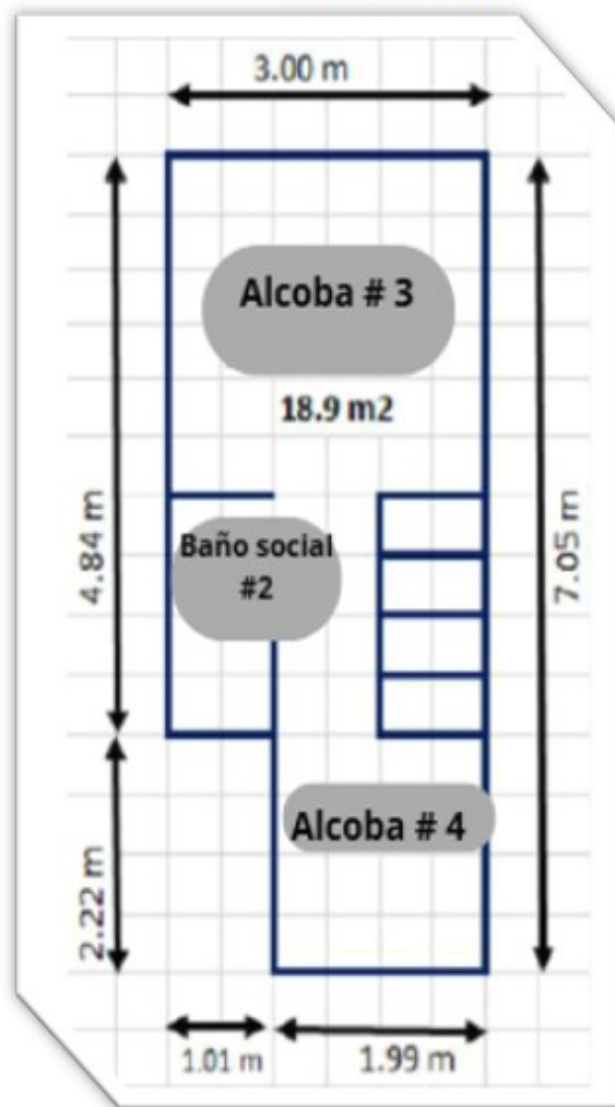
Plano

AREA CONSTRUIDA : 66,58m²

AREA PRIVADA: 58,79 m²



TERCER PISO



AREA :18,9m²

CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122
CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4

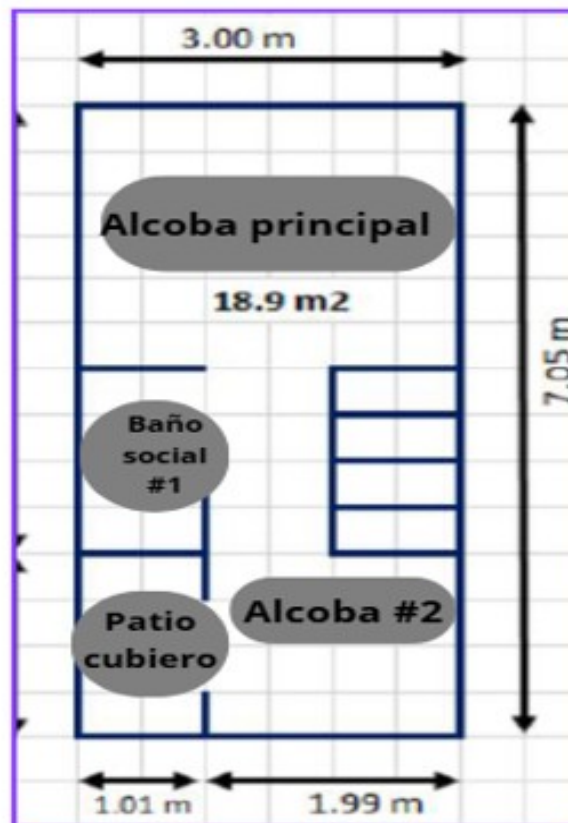
Plano

AREA CONSTRUIDA : 66,58m²

AREA PRIVADA: 58,79 m²



SEGUNDO PISO



AREA :18,9m²

CARRERA 98 B # 14-04, CASA 122
CONJUNTO PUEBLO NUEVO 4

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



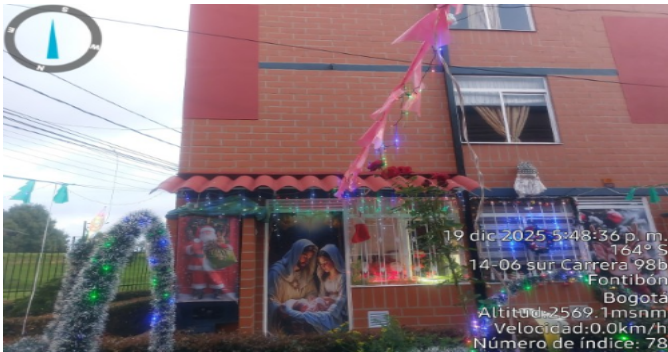
Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



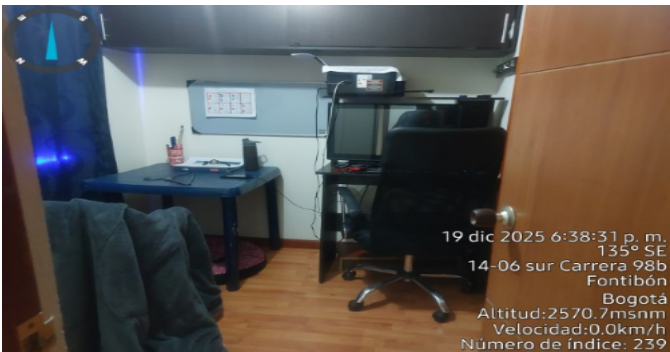
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Habitación 3



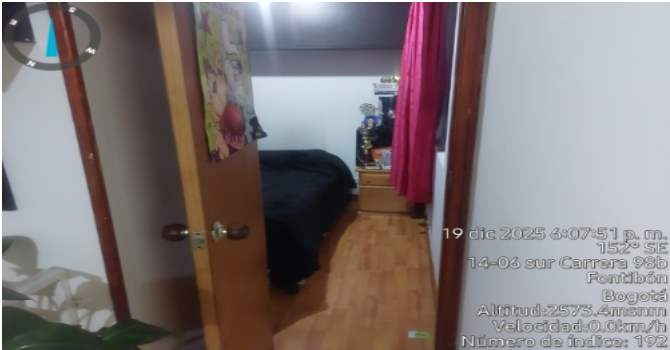
Closet hab. 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Closet hab. 4



Baño Social 1



Baño Social 1



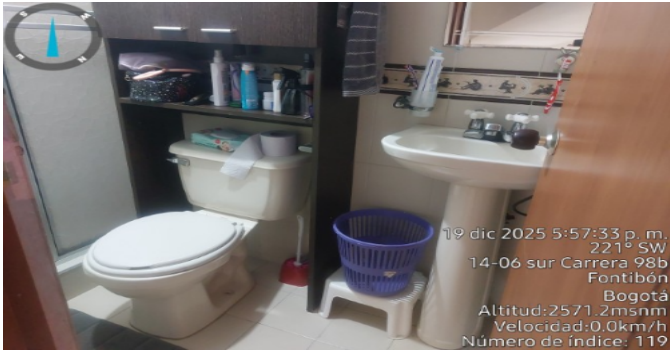
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



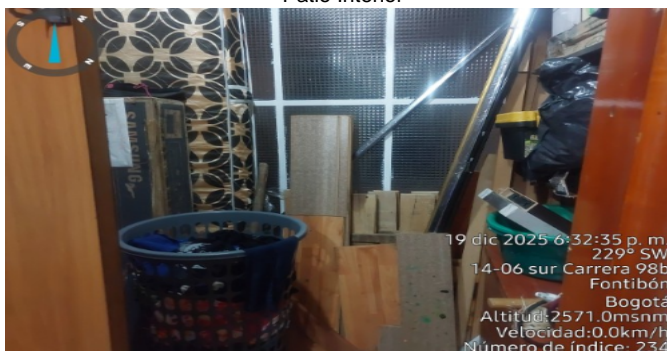
Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zonas Verdes



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



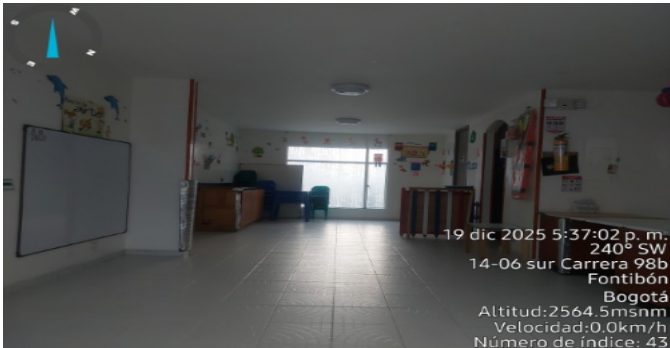
Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-16944237



PIN de Validación: c17c0b40



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra actualizado y cuenta 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: c17c0b40



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 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



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

RAA AVALUO: LRHIPO-16944237 M.I.: 50C-1633687

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c17c0b40



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-16944237 M.I.: 50C-1633687

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción: 09 Ago 2022 | Régimen: Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



PIN de Validación: c17c0b40



PIN DE VALIDACIÓN

c17c0b40

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.

RAA AVALUO: LRHIPO-16944237 M.I.: 50C-1633687

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512188821126332342

Nro Matrícula: 50C-1633687

Pagina 1 TURNO: 2025-50C-1-911084

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 10:09:32 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-08-2005 RADICACIÓN: 2005-67954 CON: ESCRITURA DE: 26-07-2005

CODIGO CATASTRAL: 006521152900401041 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0186JHCN

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 7191 de fecha 15-07-2005 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. CASA INTERIOR 122 T-04 l con area de TOTAL PRIVADA
CONSTRUIDA 57.794 M2 con coeficiente de 0.289% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONFORMAR S.A. ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA 2807 DEL 22-12-2000 NOTARIA 35 DE BOGOTA EL 50% POR COMPRA Y EL OTRO 50% POR APOORTE A SOCIEDAD DE RIVERA DE ORTIZ JOSEFINA, DEBIDAMENTE REGISTRADA AL FOLIO P 1504203....JOSEFINA RIVERA DE ORTIZ ADQUIRIO EN LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD AGROPECUARIA LA LAJA RIVERA C. HERMANOS (HOY) SEGUN ESCRITURA 3675 DE 23-06-87 NOTARIA 9A DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-783876. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JESUS MARIA RIVERA ESCOBAR POR ESCRITURA 2116 DE 16-12-82 NOTARIA 30 DE BOGOTA. RIVERA ESCOBAR JESUS MARIA, ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBO POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.1610 DEL 19-09-83 DE LA SIGUIENTE MANERA: PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE MATIZ DE CAMACHO, SEGUN ESCRITURA N.819 DEL 10 DE JUNIO DE 1.938 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25 DEL MISMO MES Y A/O AL LIBRO PRIMERO, PAGINA 364 N. 4449... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE MATIZ DE CAMACHO Y OTRO, SEGUN ESCRITURA N.3792 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O.... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A ISIDORO MARTINEZ, SEGUN ESCRITURA N.2786 DEL 12 DE JULIO DE 1.945 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO DEL A/O SIGUIENTE AL LIBRO PRIMERO, PAGINA 129 N.9124....PARTE (EL LOTE EL VERBENAL) LO ADQUIRIO ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN EL REMATE EFECTUADO EN EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1.939 EN LSA DILIGENCIAS SOBRE LICENCIA JUDICIAL PARA VENTA DE BIENES DE MENORES CUYA ACTA Y SENTENCIA APROBATORIA SE REGISTRARON EL 22 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O AL LIBRO PRIMERO, PAGINA 373 N.9967 Y PARTE POR COMPRA QUE HIZO A CELSO CUERVO Y OTROS, SEGUN ESCRITURA N.89 DEL 22 DE ENERO DE 1.940 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 1.940 AL LIBRO PRIMERO. PAGINA 42 N.651.... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JUAN ANTONIO CORTESD., SEGUN ESCRITURA N. 1836 DEL 17 DE OCTUBRE DE 1.941 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DEL MES SIGUIENTE.... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A TELESFORO GONZALEZ. SEGUN ESCRITURA N.4028 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE SIGUIENTE... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FLORENTINO O FLORENCIO GARZON, SEGUN ESCRITURA N.4029 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 1.945.....PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE MANUEL TORRES, SEGUN ESCRITURA N.4030 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE SIGUIENTE... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LUIS QUEVEDO, SEGUN ESCRITURA N.4031 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE SIGUIENTE.....PARTE POR COMPRA QUE HIZO A ANTONIO GOMEZ,, SEGUN ESCRITURA N.4032 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE SIGUIENTE.....PARTE POR COMPRA QUE HIZO A HIGINI QUEVEDO. SEGUN ESCRITURA N.4033 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 19 DE ENERO DE 1.945..... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A PEDRO MARIA SIERRA, SEGUN ESCRITURA N.4034 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE SIGUIENTE..... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A TRINIDAD QUINTERO, SEGUN ESCRITURA N.4035 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE SIGUIENTE...PARTE POR COMPRA QUE HIZO A LEONILDE HERNADEZ DE ROCHA, SEGUN ESCRITURA N.5019 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.945 DE

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2512188821126332342****Nro Matrícula: 50C-1633687**

Pagina 2 TURNO: 2025-50C-1-911084

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 10:09:32 AM

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

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

LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DENOVIEMBRE 1.945.... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE CAMILO MARTINES, SEGUN ESCRITURA N.3281 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1.947 DELA NOTARIA 1. DE BOGOTA REGISTRADA EL 7 DE ENRO DE 1.948...PARTE POR COMPRA QUEHIZO A JOSE AGUSTIN RODRIGUEZ SEGUN ESCRITURA N.2243 DEL 27 DE ABRIL DE 1.950 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 4 DE MAYO SIGUIENTE ... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MARGARITA RINCON SANCHEZ, SEGUN ESCRITURAN. 4882 DEL 4 DE AGOSTO DE 1.950 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 17 SIGUIENTE....PARTE POR COMPRA QUE HIZO A JOSE TORRES MONTENEGRO, SEGUN ESCRITURA N.6225 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.950 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE SIGUIENTE.... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FELISA PATI/O DE ARAQUE, SEGUN ESCRITURA N.3224 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA 3. DE BOGOTA REGISTRADA EL 6 DE MARZO DE 1.953..... PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FELISA PATI/I DE ARAQUE SEGUN ESCRITURA N.2809 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.953 DE LA NOTARIA 3. DE BOGOTA REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1.954.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 99 12A-40 CASA INTERIOR 122 T-04 I CONJUNTO RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO CASAS 3 P.H.
- 2) CARRERA 98 B. 14-06. ACTUAL. CASA INTERIOR 122 T-04 I
- 3) KR 98B 14 04 CA 122 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1504203

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-06-2005 Radicación: 2005-50C-6-52165

Doc: ESCRITURA 3636 DEL 07-06-2005 NOTARIA 20 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: CONFORMAR S.A****NIT# 8300500875 X****A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A HOY BANCOLOMBIA S.A****NIT# 8909133414****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-50C-6-67954

Doc: ESCRITURA 7191 DEL 15-07-2005 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: CONFORMAR S.A****NIT# 8300500875 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-12-2005 Radicación: 2005-50C-6-117833

Doc: ESCRITURA 13515 DEL 28-11-2005 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 7191 DEL 15-07-2005



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512188821126332342

Nro Matrícula: 50C-1633687

Pagina 3 TURNO: 2025-50C-1-911084

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 10:09:32 AM

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

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

NOTARIA 29 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE MODIFICA EL ARTICULO 98 - SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES, ACTUALIZACION
NOMENCLATURA**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CONFORMAR S.A****NIT# 8300500875 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-50C-6-43266

Doc: ESCRITURA 1335 DEL 14-03-2006 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 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: CONFORMAR S.A****NIT# 8300500875****A: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595 X****A: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319 X****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-50C-6-43266

Doc: ESCRITURA 1335 DEL 14-03-2006 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO \$ 19'000.000)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595 X****DE: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319 X****A: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-50C-6-43266

Doc: ESCRITURA 1335 DEL 14-03-2006 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,069,300

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERA ESTE INMUEBLE DE HIPOTECA DE MAYOR
EXTENSION**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****A: CONFORMAR S.A****NIT# 8300500875****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-50C-6-43266

Doc: ESCRITURA 1335 DEL 14-03-2006 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595 X****DE: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319 X**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2512188821126332342****Nro Matrícula: 50C-1633687**

Pagina 4 TURNO: 2025-50C-1-911084

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 10:09:32 AM

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

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

A: FAVR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-50C-6-67188

Doc: OFICIO 1721 DEL 11-06-2009 JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2009-0741

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****A: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595 X****A: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319 X****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-11-2009 Radicación: 2009-50C-6-113706

Doc: OFICIO 2819 DEL 16-09-2009 JUZGADO 31 C MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 2009-0741.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCOLOMBIA S.A****A: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595 X****A: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319 X****ANOTACION: Nro 010** Fecha: 19-12-2014 Radicación: 2014-50C-6-109181

Doc: ESCRITURA 4528 DEL 02-12-2014 NOTARIA SESENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$19,000,000

Se cancela anotación No: 5

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: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****A: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595****A: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319****ANOTACION: Nro 011** Fecha: 02-01-2015 Radicación: 2015-50C-6-4

Doc: ESCRITURA 4545 DEL 03-12-2014 NOTARIA SESENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: LINARES MOTTA MARLENE****CC# 23855595****DE: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO****CC# 2961319**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512188821126332342

Nro Matrícula: 50C-1633687

Pagina 5 TURNO: 2025-50C-1-911084

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 10:09:32 AM

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

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

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-01-2015 Radicación: 2015-50C-6-4

Doc: ESCRITURA 4545 DEL 03-12-2014 NOTARIA SESENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$63,500,000

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: LINARES MOTTA MARLENE

CC# 23855595

DE: NIÑO PEDRAZA JOSE JAIRO

CC# 2961319

A: BAUTISTA MARTINEZ HERALDO

CC# 3077035 X

A: BAUTISTA OLAYA LEONILA

CC# 41787654 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-10-2020 Radicación: 2020-50C-6-57850

Doc: ESCRITURA 3393 DEL 15-10-2020 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$157,000,000

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: BAUTISTA MARTINEZ HERALDO

CC# 3077035

DE: BAUTISTA OLAYA LEONILA

CC# 41787654

A: SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO

CC# 16944237 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 29-10-2020 Radicación: 2020-50C-6-57850

Doc: ESCRITURA 3393 DEL 15-10-2020 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR UN TERMINO DE 2 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTROGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR DE DE POLICIA

A: SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO

CC# 16944237 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-10-2020 Radicación: 2020-50C-6-57850

Doc: ESCRITURA 3393 DEL 15-10-2020 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: SEPULVEDA MONTALVO RAMIRO

CC# 16944237 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512188821126332342

Nro Matrícula: 50C-1633687

Pagina 6 TURNO: 2025-50C-1-911084

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 10:09:32 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 14	Nro corrección: 1	Radicación: 2021-50C-3-14554	Fecha: 20-01-2021
APELLIDO CORREGIDO VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.C2020-14554			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 1	Radicación: 2020-50C-3-13194	Fecha: 23-11-2020
NOMBRE CORREGIDO VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.C2020-13194			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2007-50C-3-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: 2006-50C-3-9661	Fecha: 19-07-2006
SE CORRIGIO NIT Y RAZON SOCIAL DEL BANCO.AUXDEL35.{ART.35 D.L. 1250/70}/C2006-9661.ABOGA144.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50C-1-911084

FECHA: 18-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

18 diciembre 2025

Hora

10:15 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Avaluo

Número de operación

21690528943771275993857789207100873

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•6911

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe

0087263820