



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRHIPO\_V2\_1075656028

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN ALEJANDRO SCARPETA PULIDO
NIT / C.C CLIENTE	1075656028
DIRECCIÓN	TV 70G 63-52 SUR AP 20-08 TO 5 ET 5 - GJ 34
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	El Ensueño
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/06/2023
FECHA INFORME	25/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO - TOLOSA ZAPATA ANGELICA DEL PILAR				
NUM. ESCRITURA	3305-AP Escritur aDePropiedad	#NOTARIA	54	FECHA	21/09/2017
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	S/I.				
CHIP	S/I.				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$145.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.061%				

M. INMOB.	N°
AP 20-08 TO 5 ET 5	50S-40738548
GJ 34 TO 1	50S-40675629

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Apartamento 20-08, Torre 5, ubicado en la TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR, dirección catastral, barrio El ensueño, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas son las siguientes: Área privada 54.10 m<sup>2</sup>. Área construida 62.33 m<sup>2</sup>. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

#### 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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 192,146,200.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,146,200.00**

#### 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

  
**ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 14254793  
 RAA: AVAL-14254793

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1500
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.  
Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	54.10		AREA	M2	S/I.	
AREA CONSTRUIDA	M2	62.33		AVALO CATASTRAL 2023	PESOS		126.568.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.65		AREA PRIVADA VALORADA	M2		54.10

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 70G 63-52 SUR AP 20-08 TO 5 ET 5 - GJ 34 | El Ensueño | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3724, fecha: 26/08/2014, Notaria: PRIMERA y ciudad: BOGOTÁ D.C .

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	30
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 70G 63-52 SUR AP 20-08 TO 5 ET 5 - GJ 34

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2017

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 20-08 TO 5 ET 5	54.10	M2	\$3,182,000.00	89.59%	\$172,146,200.00
Area Privada	GJ 34 TO 1	1	Global	\$20,000,000.00	10.41%	\$20,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$192,146,200.00</b>

Valor en letras Ciento noventa y dos millones ciento cuarenta y seis mil doscientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$192,146,200.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Edificaciones residenciales y dotacionales.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Apartamento 20-08, Torre 5, ubicado en la TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR, dirección catastral, barrio El ensueño, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas son las siguientes: Área privada 54.10 m<sup>2</sup>. Área construida 62.33 m<sup>2</sup>. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El inmueble cuenta con el garaje privado No. 34. En escritura pública registra un área de 9.90 m<sup>2</sup> y en certificado de tradición y libertad registra un área de 10.48 m<sup>2</sup>.

El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escrutura: 3724, Fecha escritura: 26/08/2014, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: \$145.000, Total unidades: 1500, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 30, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, 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: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.

### 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	MISMO CONJUNTO	11	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$3,227,356.75	3223496102
2	MISMO CONJUNTO	30	\$195,500,000	0.97	\$189,635,000	1	\$20,000,000		\$0	\$3,135,582.26	3224396102
3	MISMO CONJUNTO	22	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000		\$0		\$0	\$3,137,707.95	3103002158
4	MISMO CONJUNTO	5	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$3,227,356.75	3188169064
Del inmueble		20-0 8				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,227,356.75
2	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,135,582.26
3	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,137,707.95
4	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,227,356.75
6 años										
								PROMEDIO	\$3,182,000.93	
								DESV. STANDAR	\$52,379.58	
								COEF. VARIACION	1.65%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,234,380.51	<b>TOTAL</b>	\$174,979,985.56
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,129,621.35	<b>TOTAL</b>	\$169,312,514.79
VALOR TOTAL	\$172,146,200.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11148\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11148_archivopdflinks.html)

1.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1251026254-venta-apartamento-3-hab-torres-de-bellavista-bogota\\_-JM#position=1&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1251026254-venta-apartamento-3-hab-torres-de-bellavista-bogota_-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f)

2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1253290402-venta-apartamento-3-hab-torres-de-bellavista-bogota\\_-JM#position=2&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1253290402-venta-apartamento-3-hab-torres-de-bellavista-bogota_-JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f)

3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1295270593-apartamento-en-venta-torres-de-bellavista-ciudad-bolívar-iso-22\\_-JM#position=3&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1295270593-apartamento-en-venta-torres-de-bellavista-ciudad-bolívar-iso-22_-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f)

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1266812901-vendo-apartamento-torres-de-bellavista\\_-JM#position=4&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1266812901-vendo-apartamento-torres-de-bellavista_-JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d830d348-bf34-4df2-a1a4-98cb486e666f)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

TV 70G 63-52 SUR AP 20-08 TO 5 ET 5 - GJ 34 | El Ensueño |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.586374145857142

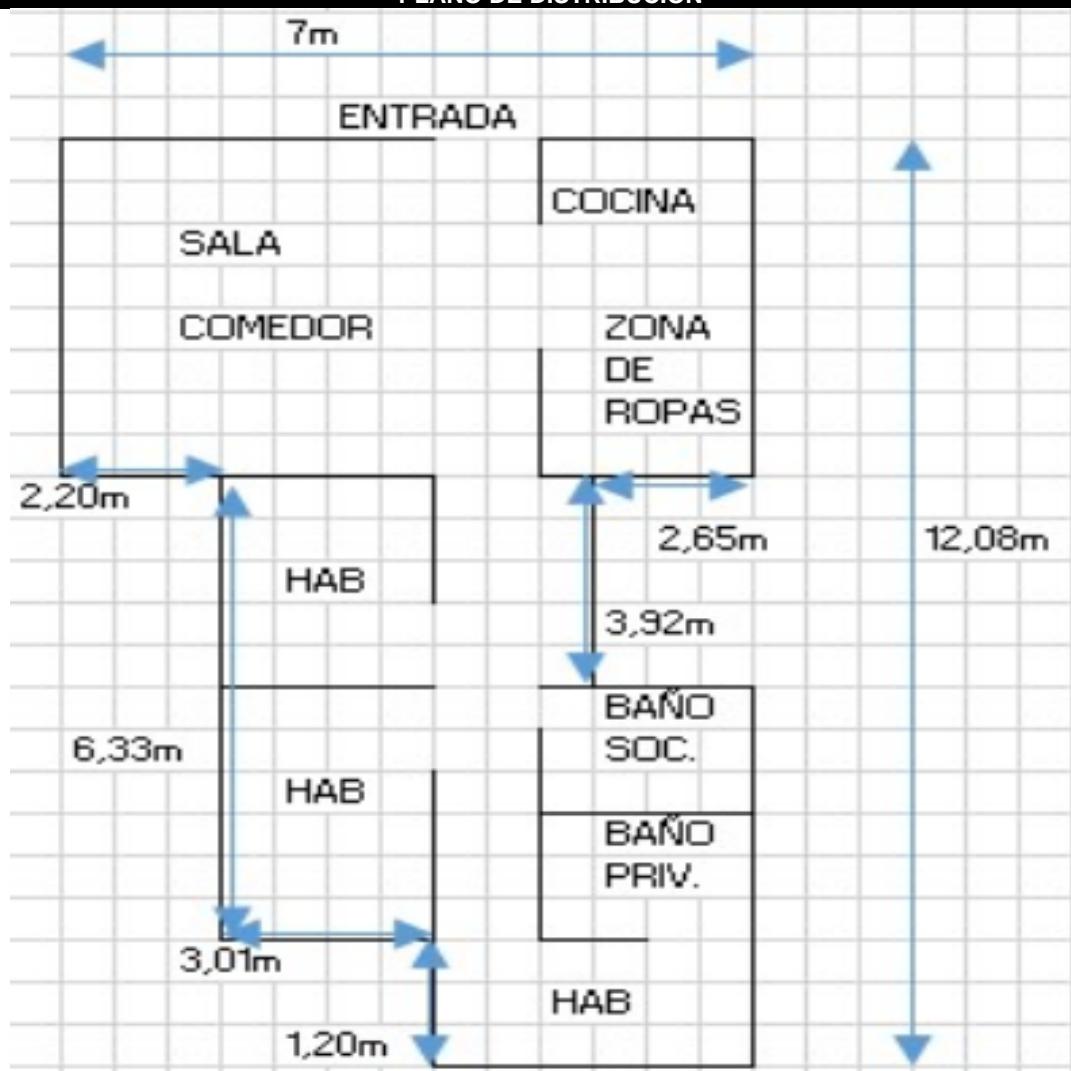
Longitud: -74.1616591872071

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35' 10.9464''

Longitud: 74° 9' 41.9724''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



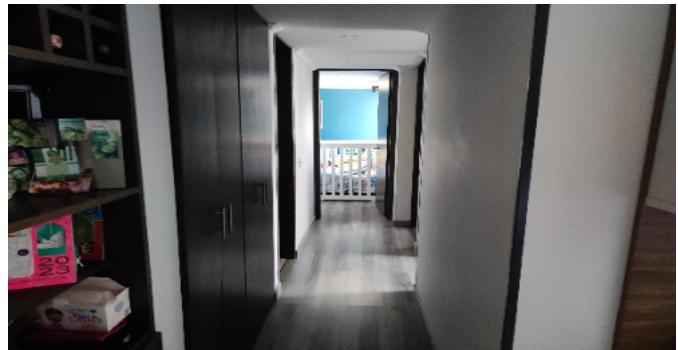
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Closet linos



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal

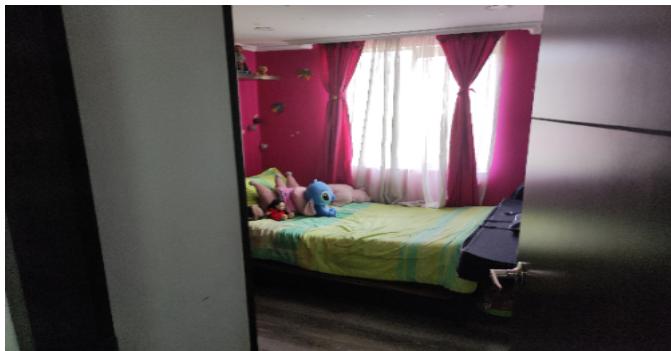


Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

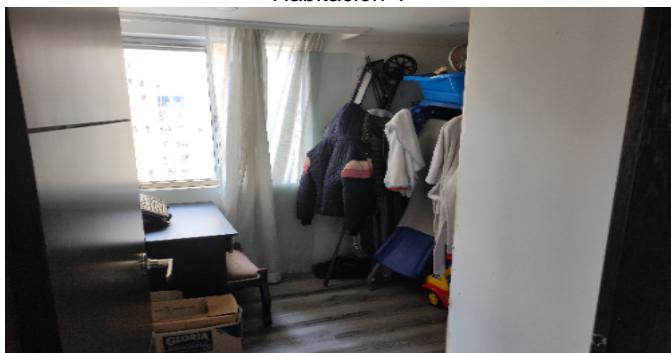
Habitación 3



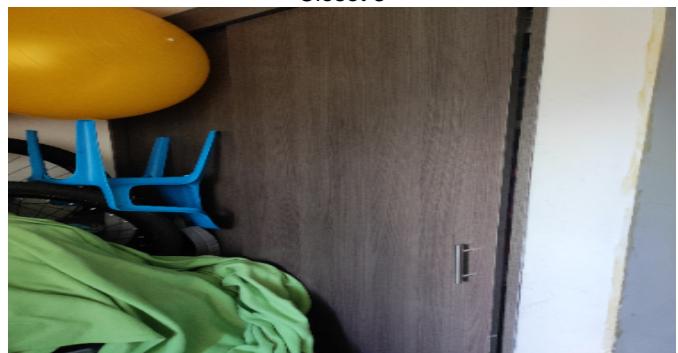
Closest 2



Habitación 4



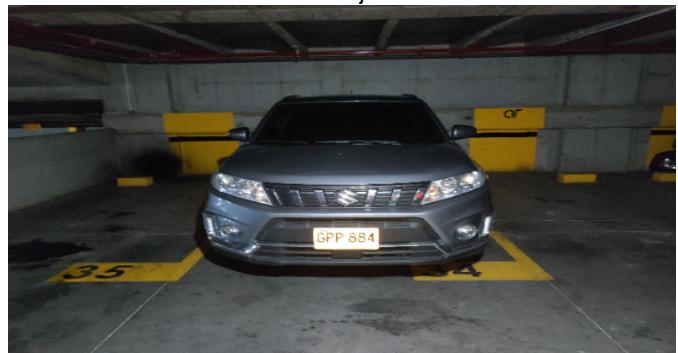
Closest 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



CanchasCJ



Juegos InfantilesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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\_V2\_1075656028**



PIN de Validación: b1a80a78



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Regimen  
**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  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1a80a78



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



## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1a80a78



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, 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, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b1a80a78



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b1a80a78**

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 catorce (14) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230425867575825192

Nro Matrícula: 50S-40738548

Pagina 1

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:28 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: 14-08-2017 RADICACIÓN: 2017-42356 CON: ESCRITURA DE: 19-07-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AP 20-08 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH CON AREA DE CONSTRUIDA 62.33 M2 AREA PRIVADA 54.10 M2 CON COEFICIENTE DE 0.061 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2573 DE FECHA 23-06-2017 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

### **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA COLMENA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA ANTES PARQUE CIUDAD BOLIVAR) ENGLOBO POR ESCR. 1809 DEL 30-04-14 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FOLIO 050-40664242. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: CELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCR. 1574 DEL 23-03-11 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40569640, 642 Y 649. ENGLOBO POR ESCR. 3915 DEL 12-07-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40551943. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: UN PRIMER PREDIO: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE FORERO PULIDO SANDRA PATRICIA Y EDNA MARGARITA, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA. S. EN C. Y FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C. POR ESCR. 496 DEL 29-01-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR EL AREA CORRECTA DEL PREDIO, POR ESCR. 2471 DEL 05-05-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C.; CON REGISTRO AL FOLIO 050-278552) FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GLASTEDIV LTDA. (ANTES FORERO FALLA Y CIA. S. EN C.) POR ESCR. 1290 DEL 22-11-01 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FALLA DELGADILLO MAURICIO POR ESCR. 190 DEL 08-03-99 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA. SICO LTDA., POR ESCR. 807 DEL 13-06-97 NOTARIA 1 DE SOACHA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-969501. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SARMIENTO PRIETO MARIA CRISTINA, GONZALO, CAMILO, JUAN PABLO, HURTADO DE PRIETO EMMA Y PRIETO HURTADO JOSE POR ESCR. 3226 DEL 27-06-79 NOTARIA 7 DE BOGOTA (ESTA ESCR. FUE ACLARADA (MOTIVO NO CONSTA) POR ESCR. 494 DEL 02-03-84 NOTARIA 11 DE BOGOTA, A SU VEZ ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CORREGIR EN LO PERTINENTE DEL LINDERO J AL LINDERO K Y DEL K AL L., POR ESCR. 2748 DEL 10-05-84 NOTARIA 9 DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-525271. UN SEGUNDO PREDIO: FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO UN 40% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO PULIDO GLADYS POR ESCR. 1434 DEL 16-05-07 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO UN 20% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO PULIDO OLGA LUCIA POR ESCR. 1665 DEL 14-09-05 NOTARIA 1 DE SOACHA, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A PULIDO SANCHEZ MARGARITA POR ESCR. 1949 DEL 19-10-04 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO JUNTO CON FORERO PULIDO GLADYS, OLGA LUCIA, SANDRA PATRICIA Y EDNA MARGARITA POR COMPRA PARTE RESTANTE A FORERO PULIDO Y CIA. S.C.S., POR ESCR. 1446 DEL 17-09-03 NOTARIA 1 DE SOACHA (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A DETERMINAR EL AREA RESTANTE OBJETO DE LA VENTA, POR ESCR. 1786 DEL 14-11-03 NOTARIA 1 DE SOACHA) FORERO PULIDO Y CIA. S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD LA INDEPENDENCIA LTDA., POR ESCR. 396 DEL 21-03-97 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LOPEZ VASQUEZ IGNACIO POR ESCR. 1612 DEL 20-09-83 NOTARIA 25 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-278552.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 20-08 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH

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

50S - 40671658

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-84545**

Doc: ESCRITURA 4703 del 22-08-2013 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 860.600.000

MILLONES





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230425867575825192

Nro Matrícula: 50S-40738548

Página 3

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:28 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-01-2017 Radicación: 2017-2426

Doc: ESCRITURA 114 del 18-01-2017 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 4 TORRE 4 AREA 1174.035 M2 QUEDA UN AREA DE 1174.035 M2

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT.830.054-090-6 NIT:830.054.090-6 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-07-2017 Radicación: 2017-42356

Doc: ESCRITURA 2573 del 23-06-2017 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA PH ET 5 TO 5 AREA 1.174.035

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT. 8300540906 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 13-10-2017 Radicación: 2017-64278

Doc: ESCRITURA 3305 del 21-09-2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$404,482

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

**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: FIDUCIARIA COLMENA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA X NIT. 8300540906

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 13-10-2017 Radicación: 2017-64278

Doc: ESCRITURA 3305 del 21-09-2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$99,591,795

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT. 8300540906

A: FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO CC# 1014193717 X

A: TOLOSA ZAPATA ANGELICA DEL PILAR CC# 1018419156 X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230425867575825192

Nro Matrícula: 50S-40738548

Página 4

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:28 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 13-10-2017 Radicación: 2017-64278

Doc: ESCRITURA 3305 del 21-09-2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR CREDITO APROBADO \$ 86.700.000

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

DE: FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO CC# 1014193717 X

DE: TOLOSA ZAPATA ANGELICA DEL PILAR CC# 1018419156 X

A: FONDO DE EMPLEADOS DE QUALA FEQSA NIT# 8300289616

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 13-10-2017 Radicación: 2017-64278

Doc: ESCRITURA 3305 del 21-09-2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO CC# 1014193717 X

DE: TOLOSA ZAPATA ANGELICA DEL PILAR CC# 1018419156 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 26-01-2022 Radicación: 2022-4661

Doc: ESCRITURA 3100 del 06-12-2021 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$86,700,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 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 DE EMPLEADOS DE QUALA FEQSA NIT# 8300289616

A: FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO CC# 1014193717 X

A: TOLOSA ZAPATA ANGELICA DEL PILAR CC# 1018419156 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 21-04-2023 Radicación: 2023-21186

Doc: ESCRITURA 740 del 03-04-2023 NOTARIA TERCERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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

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

DE: FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO CC# 1014193717 X

DE: TOLOSA ZAPATA ANGELICA DEL PILAR CC# 1018419156 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230425867575825192

**Nro Matrícula: 50S-40738548**

Pagina 5

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:28 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2023-160145 FECHA: 25-04-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR DRSP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR DRSP

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

registro de los documentos

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230425161175825220

**Nro Matrícula: 50S-40675629**

Pagina 1

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:33 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: 08-10-2014 RADICACIÓN: 2014-88645 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0280JRJHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TO.1 GARJ.34 CONJ RES TORRES DE BELLAVISTA ET.1 PH CON AREA DE PRIVADA 10.48MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.041% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBTRAN EN ESCRITURA NRO.4413 DE FECHA 01-10-2014 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO: 0.024., MEDIANTE E. 2341 DEL 24-06-15 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ART. 59 LEY 1579/12. SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO: 0.017%, MEDIANTE E. 380 DEL 16-02-16 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ART. 59 LEY 1579/12. SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO ASI: 0.014%, MEDIANTE E. 114 DEL 18-01-2017 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ART. 59 LEY 1579/12. SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO ASI: 0.010%, MEDIANTE E. 2573 DEL 23-06-2017 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C.. LEY 1579/12.

## **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA COLMENA S.A. (EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PARQUE CENTRAL BONAVISTA ANTES PARQUE CIUDAD BOLIVAR) ENGLOBO POR ESCR. 1809 DEL 30-04-14 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FOLIO 050-40664242. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: CELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCR. 1574 DEL 23-03-11 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40569640, 642 Y 649. ENGLOBO POR ESCR. 3915 DEL 12-07-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40551943. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: UN PRIMER PREDIO: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE FORERO PULIDO SANDRA PATRICIA Y EDNA MARGARITA, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA. S. EN C. Y FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C. POR ESCR. 496 DEL 29-01-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR EL AREA CORRECTA DEL PREDIO, POR ESCR. 2471 DEL 05-05-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C.; CON REGISTRO AL FOLIO 050-278552) FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GLASTEDIV LTDA. (ANTES FORERO FALLA Y CIA. S. EN C.) POR ESCR. 1290 DEL 22-11-01 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FALLA DELGADILLO MAURICIO POR ESCR. 190 DEL 08-03-99 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA. SICO LTDA., POR ESCR. 807 DEL 13-06-97 NOTARIA 1 DE SOACHA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-969501. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SARMIENTO PRIETO MARIA CRISTINA, GONZALO, CAMILO, JUAN PABLO, HURTADO DE PRIETO EMMA Y PRIETO HURTADO JOSE POR ESCR. 3226 DEL 27-06-79 NOTARIA 7 DE BOGOTA (ESTA ESCR. FUE ACLARADA (MOTIVO NO CONSTA) POR ESCR. 494 DEL 02-03-84 NOTARIA 11 DE BOGOTA, A SU VEZ ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CORREGIR EN LO PERTINENTE DEL LINDERO J AL LINDERO K Y DEL K AL L., POR ESCR. 2748 DEL 10-05-84 NOTARIA 9 DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-525271. UN SEGUNDO PREDIO: FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO UN 40% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO PULIDO GLADYS POR ESCR. 1434 DEL 16-05-07 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO UN 20% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO PULIDO OLGA LUCIA POR ESCR. 1665 DEL 14-09-05 NOTARIA 1 DE SOACHA, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A PULIDO SANCHEZ MARGARITA POR ESCR. 1949 DEL 19-10-04 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO JUNTO CON FORERO PULIDO GLADYS, OLGA LUCIA, SANDRA PATRICIA Y EDNA MARGARITA POR COMPRA PARTE RESTANTE A FORERO PULIDO Y CIA. S.C.S., POR ESCR. 1446 DEL 17-09-03 NOTARIA 1 DE SOACHA (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A DETERMINAR EL AREA RESTANTE OBJETO DE LA VENTA, POR ESCR. 1786 DEL 14-11-03 NOTARIA 1 DE SOACHA) FORERO PULIDO Y CIA. S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD LA INDEPENDENCIA LTDA., POR ESCR. 396 DEL 21-03-97 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LOPEZ VASQUEZ IGNACIO POR ESCR. 1612 DEL 20-09-83 NOTARIA 25 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-278552.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

2) KB 70D 65 60 SUB GJ 34 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 70 G 63-52 SUB TO 1 GAR L 34 CONJ RES TORRES DE BEIJAVISTA ET 1 PH

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

50S - 40671658



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230425161175825220

Nro Matrícula: 50S-40675629

Página 2

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:33 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-84545

Doc: ESCRITURA 4703 del 22-08-2013 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 860.600.000 MILLONES

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA

NIT.830.054-090-6

A: BANCOLOMBIA S.A.

X NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-08-2014 Radicación: 2014-76322

Doc: ESCRITURA 3724 del 26-08-2014 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 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: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA

NIT.830.054.090-6

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-10-2014 Radicación: 2014-88645

Doc: ESCRITURA 4413 del 01-10-2014 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DENOMINADO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT 830.054.090-6

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-07-2015 Radicación: 2015-54688

Doc: ESCRITURA 2341 del 24-06-2015 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DENOMINADO AR PARQUE CENTRAL

BONAVISTA NIT

830.054.090-6

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-02-2016 Radicación: 2016-11209

Doc: ESCRITURA 380 del 16-02-2016 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA P.H."

#### 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: 230425161175825220

Nro Matrícula: 50S-40675629

Página 3

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:33 PM

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

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA

NIT: 830054090-6

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-01-2017 Radicación: 2017-2426

Doc: ESCRITURA 114 del 18-01-2017 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 4 TORRE 4 AREA 1174.035 M2 QUEDA UN AREA DE 1174.035 M2

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT. 830.054.090-6 NIT. 830.054.090-6 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-07-2017 Radicación: 2017-42356

Doc: ESCRITURA 2573 del 23-06-2017 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA PH ET 5 TO 5 AREA 1.174.035

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

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT.

8300540906

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 22-01-2018 Radicación: 2018-2492

Doc: ESCRITURA 4839 del 19-12-2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$68,848

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

**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: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT 8300540906 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-01-2018 Radicación: 2018-2492

Doc: ESCRITURA 4839 del 19-12-2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT 8300540906

A: FARIETA MARTINEZ CHRISTIAN CAMILO

CC# 1014193717 X





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230425161175825220

Nro Matrícula: 50S-40675629

Página 5

Impreso el 25 de Abril de 2023 a las 05:24:33 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: REXC

TURNO: 2023-160144      FECHA: 25-04-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública