



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_2743137

Fecha del avalúo	20/09/2023	Fecha de visita	19/09/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201		
Barrio	Tunal Oriental		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS		
Nit/CC	12238140		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 20/09/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS

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 **OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS** ubicado en la CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201 Tunal Oriental, 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 \$219,222,001.28 pesos m/cte (Doscientos diecinueve millones doscientos veintidós mil uno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 201 IN 9	55.76	M2	\$3,931,528.00	100.00%	\$219,222,001.28
TOTALES					100%	\$219,222,001.28

Valor en letras  
Doscientos diecinueve millones doscientos veintidós mil uno Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	352.0299
Integral	0	4,021,031	Valor del avalúo en UVR	622,736.88
Proporcional	0	224,212,689	Valor asegurable	224,212,689
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 201, Interior 9, ubicado en la CL 52F SUR 24C 41, CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2, barrio catastral Tunal Oriental, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 59.97 m². Área privada 55.76 m².</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> se liquidó área privada registrada en certificado de tradición y escritura suministrado.</p>			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_2743137	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12238140	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS				
Nit/CC	12238140				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12238140	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Tunal Oriental	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 201, Interior 9, ubicado en la CL 52F SUR 24C 41, CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2, barrio catastral				



Tunal Oriental, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 59.97 m<sup>2</sup>. Área privada 55.76 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.**

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																		
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</p>																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>59.97</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>55.76</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	59.97	AREA PRIVADA	M2	55.76	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I.	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	59.97																					
AREA PRIVADA	M2	55.76																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/I.																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>55.91</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.91	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>55.76</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.76						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.91																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.76																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto POT 555 de 202. <b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b>																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1376	EscrituraDePropiedad	09/08/2023	81	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40308367	14/09/2023	AAA0015MJFZ	.0108	S/I.	AP 201 IN 9

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 3323 de fecha 23-06-98 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA INTERIOR 9 APARTAMENTO 201 con area de 55.76 M2 con coeficiente de .0108 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
610	Común uso exclusivo	N/A.	SIN INFORMACIÓN	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1

Observación

Se menciona en escritura pública suministrada, que el inmueble cuenta con el garaje identificado con el número 610, el cual es de uso común exclusivo.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°:	50S-40308367
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.	
CÉDULA CATASTRAL N°	002401350600902001

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()

NOMBRE O DIRECCIÓN: Calle 52F Sur No.24C-41, Apartamento No. 201 Interior No. 9, y el uso exclusivo del Garaje No. 610, que hacen parte del Conjunto Residencial Tunal Reservado 2, Segunda Etapa - Propiedad Horizontal, de la ciudad de Bogotá D.C.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	Media
Estrato	3	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	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3323		<b>Fecha escritura</b>	23/06/1998	
<b>Notaria escritura</b>	37		<b>Ciudad escritura</b>	BOGOTÁ D.C	
<b>Valor administración</b>	135000	<b>Total unidades</b>	367	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 3323, Fecha escritura: 23/06/1998, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: 135000, Total unidades: 367, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: 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, Bicicléro: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1998	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	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	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, 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				

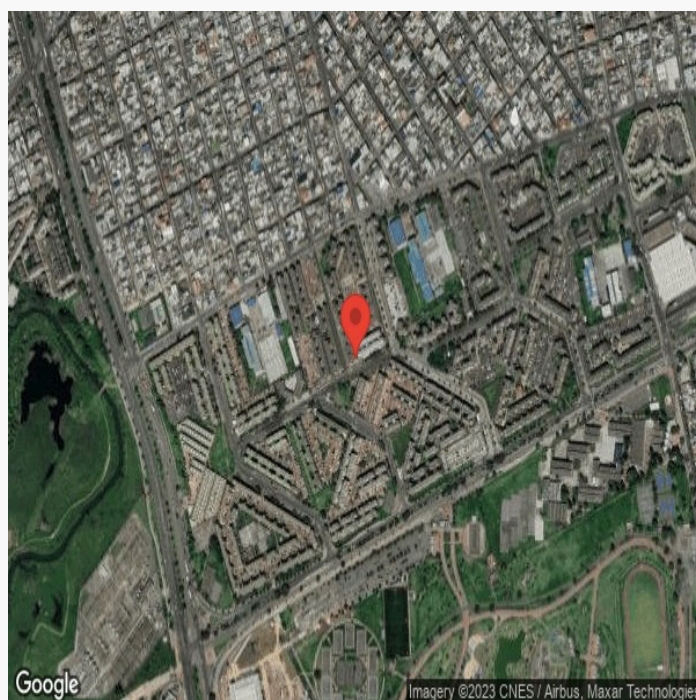
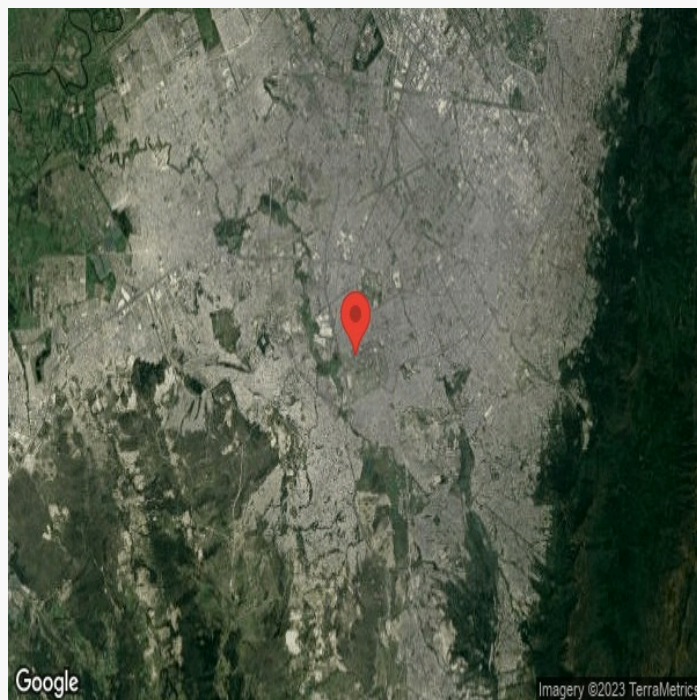
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201 | Tunal Oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5767153  
GEOGRAFICAS : 4° 34' 36.174''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1365003  
GEOGRAFICAS : 74° 8' 11.3994''



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TUNAL RES. 2	1	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$		\$	\$3,918,579.63	3508498959
2	CONJUNTO CONTIGUO	5	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$		\$	\$3,800,000.00	3112191126
3	CONJUNTO CONTIGUO	1	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$		\$	\$4,344,512.20	3108654598
4	TUNAL RES. 2	2	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	1	\$		\$	\$3,663,020.09	3022414855
Del inmueble		201		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	59.97	55.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,918,579.63
2	25	52	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,800,000.00
3	25	59.97	55.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,344,512.20
4	25	59.97	55.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,663,020.09
	25 años									
									PROMEDIO	\$3,931,527.98
									DESV. STANDAR	\$294,459.80
									COEF. VARIACION	7.49%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,225,987.78	TOTAL	\$235,641,078.64
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,637,068.18	TOTAL	\$202,802,921.69
VALOR TOTAL	\$219,222,001.28			

Observaciones:			<a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230920080987741-fusionado%20(1).pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230920080987741-fusionado%20(1).pdf</a>		
Enlaces:					
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-tunal/bogota/10219854">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-tunal/bogota/10219854</a>			2- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-tunal-oriental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/4326-M3706445">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-tunal-oriental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/4326-M3706445</a>		
			3- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-tunal-oriental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2571-M4563824">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-tunal-oriental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2571-M4563824</a>		

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	B. TUNAL ORIENTAL	5	\$1,100,000	0.97	\$1,067,000		\$		\$	\$19,053.57
2	B. TUNAL ORIENTAL	3	\$900,000	0.97	\$873,000		\$		\$	\$16,788.46
3	B. TUNAL ORIENTAL	1	\$1,000,000	0.97	\$970,000	1	\$		\$	\$17,636.36
Del inmueble		201		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3176478048	25	65	56	1	1	1	1	1	1	\$19,053.57
2	3220674883	25	52	52	1	1	1	1	1	1	\$16,788.46
3	3105842052	25	55	55	1	1	1	1	1	1	\$17,636.36
25 años											
										PROMEDIO	\$17,826.13
										DESV. STANDAR	\$1,144.42
										COEF. VARIACION	6.42%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$18,970.55		TOTAL		\$1,057,797.70	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$16,681.71		TOTAL		\$930,172.32	
VALOR TOTAL		\$993,977.76							
Valor Adoptado M2:	17826	Tasa aplicada E.A:	5.34	Tasa aplicada M.V:	0.45%	Deducciones:	0	ÁreaPredio:	55.76
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$993,978	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$993,978	Renta neta anual (R.N.A):	\$11,927,733	Valor capitalización:	\$223,365,789

Observaciones:

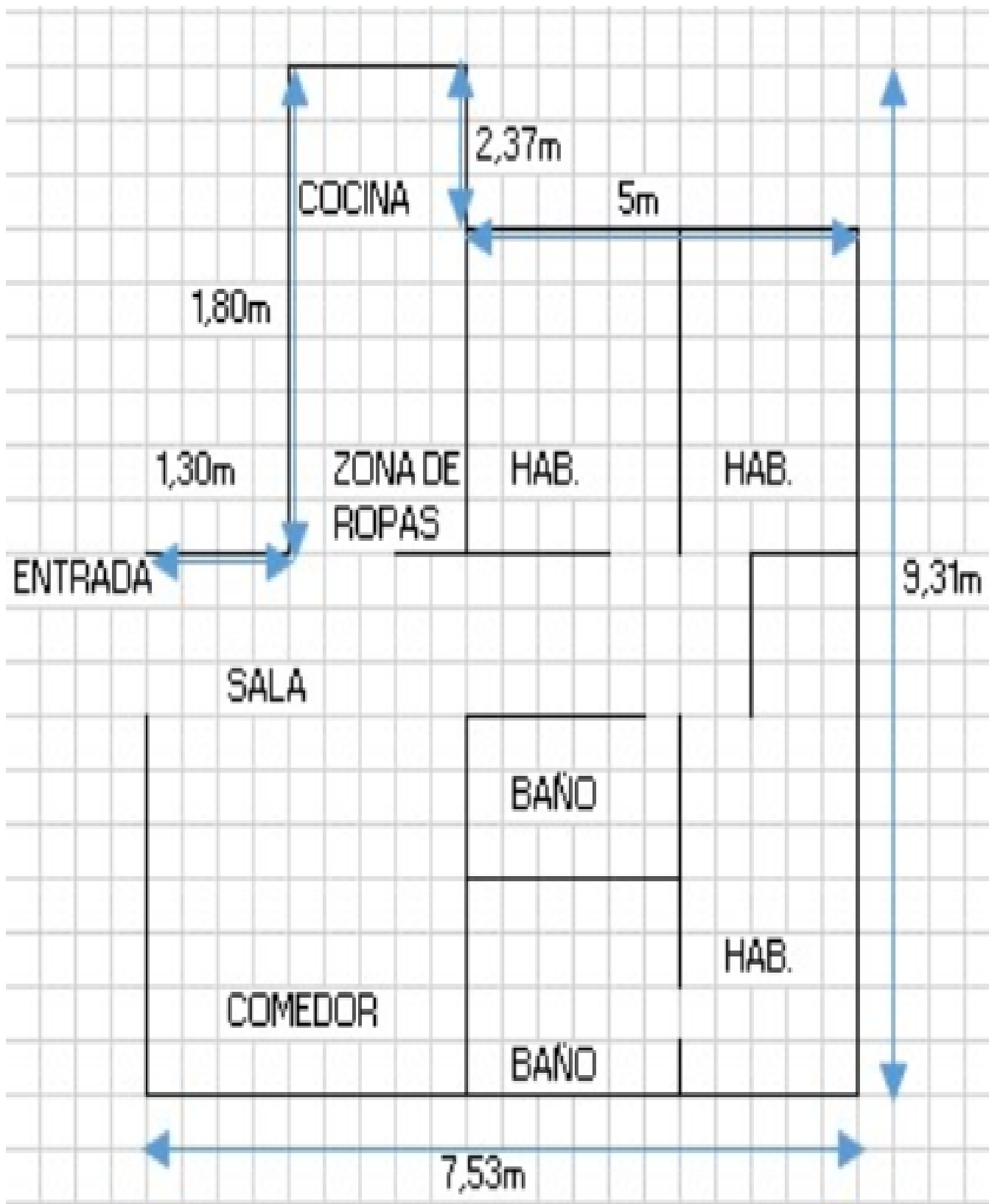
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/tunal/bogota/8235343>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/el-tunal/bogota/10182397>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/el-tunal/bogota/10218026>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



## FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto





## FOTOS

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



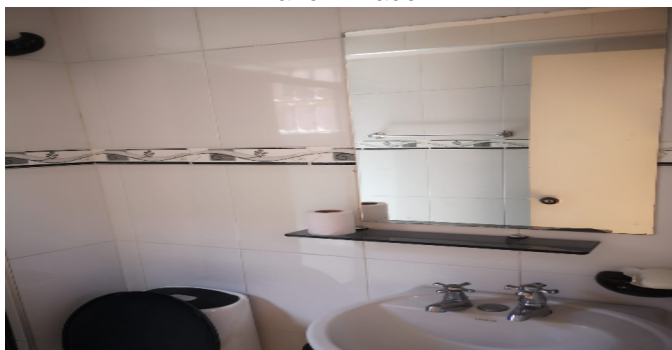
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado





## FOTOS

Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Garaje





## FOTOS

Garaje



Garaje



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Escalera común CJ



Salón SocialCJ



CanchasCJ



Juegos InfantilesCJ





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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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 CO\_PRG\_2023\_2743137**



PIN de Validación: a97709f6



## 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: a97709f6



## 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: a97709f6



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](mailto: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: a97709f6



## PIN DE VALIDACIÓN

**a97709f6**

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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto  
Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización - Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD:

ucuAABTLWO55DA

## CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio:	CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201
Matrícula Inmobiliaria:	050S40308367
Cédula Catastral:	002401350600902001
CHIP:	AAA0015MJFZ
Fecha de Expedición:	02/08/2023
Fecha de Vencimiento:	31/10/2023

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION.

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribucion de valorización o pavimentos, no implica que la obligacion de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 798942

webidu.idu.gov.co:null

FECHA: 29/08/2023 3.21 PM

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrenar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud e indebida no dude en denunciarlo a traves de los siguientes medios correo electrónico: [denuncie.soborno@idu.gov.co](mailto:denuncie.soborno@idu.gov.co) por la página [idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno](http://idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno), se garantiza confidencialidad y reserva."

ESTE CERTIFICADO SE EXPIDE BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES PRECEPTOS LEGALES

Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 "Por el cual se dictan normas sobre valorización." - Artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993 "Por el cual se dictan normas sobre valorización". - Artículo 13 de la Ley 1581 de 2012 "Protección de Datos Personales". - Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021 "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito" del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "Por el cual se adopta el estatuto de Valorización del Distrito especial de Bogotá".

PARA CONSULTAR LA NORMATIVIDAD INGRESAR AL SIGUIENTE LINK: <https://www.idu.gov.co/page/normatividad>



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Bogota D.C. [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co)  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230914278782467726**

**Nro Matrícula: 50S-40308367**

Pagina 1 TURNO: 2023-354235

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:35:23 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 13-07-1998 RADICACIÓN: 1998-54088 CON: ESCRITURA DE: 25-06-1998

CODIGO CATASTRAL: **AAA0015MJFZ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3323 de fecha 23-06-98 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA INTERIOR 9 APARTAMENTO 201 con area de 55.76 M2 con coeficiente de .0108 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

### COMPLEMENTACION:

PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS LIMITADA EFECTUO LOTEEO POR ESCRITURA 4575 DEL 03-09-97 NOTARIA 37 DE BOGOTA.- ANTERIORMENTE HABIA CELEBRADO DIVISION MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA 6468 DEL 29-09-94 NOTARIA 37 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-40209883.- PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA AL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO POR ESCRITURA No. 2469 DEL 25-09-1992 NOTARIA 44 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0815264.-EL BANCO POR ESCRITURA No. 3330 DEL 26-07-1984 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, EFECTUO RELOTEO, DEL PREDIO QUE ADQUIRIO POR COMPRA AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, POR ESCRITURA No. 3563 DEL 18-12-80 NOTARIA 21 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0603805.-ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CON LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE LA SABANA DE BOGOTA Y DE VALLES DE UBATÉ Y CHIQUINQUIRA, C.A.R, POR ESCRITURA No. 3478 DEL 15-11-1978 NOTARIA 18 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA INSTITUCION DE BENEFICENCIA LLAMADA ZORAIDA CADAVID DE SIERRA, SEGUN ESCRITURA No. 10330 DEL 20-12-1968 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE LAS SUCESIONES ACUMULADAS DE JOSE MARIA SIERRA S. Y ZORAIDA CADAVID DE SIERRA, SEGUIDA EN EL JUZGADO 4o. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA N. 315 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1930, NOTARIA 3. DE BOGOTA.

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 52A S 24C 41 IN 9 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 52 A SUR #24 C 41 INT. 9 APTO. 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40308254

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-09-1997 Radicación: 1997-80977

Doc: ESCRITURA 4384 del 26-08-1997 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230914278782467726**

**Nro Matrícula: 50S-40308367**

Pagina 2 TURNO: 2023-354235

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:35:23 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

**DE: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS S.A.**

**NIT# 8001701062 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-06-1998 Radicación: 1998-54088

Doc: ESCRITURA 3323 del 23-06-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-09-1998 Radicación: 1998-81781

Doc: ESCRITURA 4884 del 23-09-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION NOMENCLATURA EN LOS INTERIORES 7, 8 Y 9 QUE SURGIERON DE LA ESC # 3323 DEL 23-06-98

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

**A: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS S.A.**

**NIT# 8001701062**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-12-1998 Radicación: 1998-99798

Doc: ESCRITURA 5791 del 19-11-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO ESC# 3323 DEL 23-06-98 MODIFICAR AREA Y LINDEROS DE LOS APT. INT.21 Y 22,LOS

COEFICIENTES,LA MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO,ZONAS COMUNES Y EN GENERAL LA CONFORMACION DEL CONJUNTO Y ADICIONAR 11 PARQUEADEROS PRIVADOS

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

**A: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS S.A.**

**NIT# 8001701062**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-04-1999 Radicación: 1999-26206

Doc: ESCRITURA 6346 del 17-12-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$43,520,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

**DE: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS LIMITADA**

**A: CONTRERAS MENDOZA JAIRO ENRIQUE**

**CC# 19180731 X**

**A: CORTES PALACIOS LUZ MYRIAM**

**CC# 51745732 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-04-1999 Radicación: 1999-26206

Doc: ESCRITURA 6346 del 17-12-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: CONTRERAS MENDOZA JAIRO ENRIQUE**

**CC# 19180731 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230914278782467726**

**Nro Matrícula: 50S-40308367**

Pagina 3 TURNO: 2023-354235

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:35:23 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

DE: CORTES PALACIOS LUZ MYRIAM

CC# 51745732 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-04-1999 Radicación: 1999-26206

Doc: ESCRITURA 6346 del 17-12-1998 NOTARIA 37 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 350 CONSTITUCION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: CONTRERAS MENDOZA JAIRO ENRIQUE**

CC# 19180731 X

**A: CORTES PALACIOS LUZ MYRIAM**

CC# 51745732 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-01-2002 Radicación: 2002-1424

Doc: ESCRITURA 6670 del 27-12-2001 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

CONSTITUIDO POR ESC # 3323 DEL 23-06-98 Y ACLARADA POR ESC 5791 DEL 19-11-98 EN CUANTO A REDISEÑAR EL PROYECTO CERRANDOSE LAS M.I.40308383 A LA 40308422 Y DE LA 40316291 A LA 40316293. INT 21 Y 22 Y CREAR NUEVAMENTE LOS INT 21.22 Y 23.

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

**A: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS S.A.**

NIT# 8001701062

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-03-2002 Radicación: 2002-19665

Doc: ESCRITURA 1239 del 25-02-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

NIT# 8600343137

**A: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS S.A.**

NIT# 8001701062

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 26-07-2002 Radicación: 2002-55450

Doc: ESCRITURA 4438 del 22-07-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

MODIF.ESC.6670 DEL 27-12-2001.EN CUANTO A ASIGNAR EL AREA DE JARD.COMO DE USO COMUN EXCLUSIVO DE LOS APT 103.104.INT 5.101.102 IN.6.103.104 IN.21.101.102.IN.22 Y 102 IN 23.PRECISAR LA DESCRIP.INICIAL DE LOS INMUB.QUE CONFORMAN LOS INT.21.22.23.SUB-FASE II ET.II Y INT.5.6.FASE I ET.III

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

**A: PROMOTORA MAZUERA ASOCIADOS S.A.**

NIT# 8001701062

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 23-12-2005 Radicación: 2005-104752



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230914278782467726**

**Nro Matrícula: 50S-40308367**

Pagina 4 TURNO: 2023-354235

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:35:23 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

Doc: ESCRITURA 7256 del 07-09-2005 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUAR EL CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2 A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DEL 03-08-01 NUEVO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y A LAS DEMAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN,ADICIONEN O REGLAMENTEN.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2 PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 30-01-2014 Radicación: 2014-9742

Doc: ESCRITURA 8152 del 01-07-2011 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: CONTRERAS MENDOZA JAIRO ENRIQUE**

**CC# 19180731 X**

**A: CORTES PALACIOS LUZ MYRIAM**

**CC# 51745732 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-03-2014 Radicación: 2014-22229

Doc: ESCRITURA 106 del 28-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: CONTRERAS MENDOZA JAIRO ENRIQUE**

**CC# 19180731 X**

**A: CORTES PALACIOS LUZ MYRIAM**

**CC# 51745732 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 11-03-2014 Radicación: 2014-22229

Doc: ESCRITURA 106 del 28-02-2014 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CONTRERAS MENDOZA JAIRO ENRIQUE**

**CC# 19180731**

**DE: CORTES PALACIOS LUZ MYRIAM**

**CC# 51745732**

**A: CARDOZO SOGAMOSO JOSE HUMBERTO**

**CC# 19282014 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 26-06-2014 Radicación: 2014-56905

Doc: ESCRITURA 358 del 10-06-2014 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**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: 230914278782467726**

**Nro Matrícula: 50S-40308367**

Pagina 5 TURNO: 2023-354235

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:35:23 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

DE: CARDOZO SOGAMOSO JOSE HUMBERTO

CC# 19282014

A: MARIN AGUDELO ORLANDO

CC# 11252031 X

A: TORRES GUEVARA ROCIO

CC# 51654633 X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 21-04-2023 Radicación: 2023-21392

Doc: ESCRITURA 198 del 26-02-2020 NOTARIA SESENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARIN AGUDELO ORLANDO

CC# 11252031

DE: TORRES GUEVARA ROCIO

CC# 51654633

A: LEON CORTES LUIS ENRIQUE

CC# 79149241 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 23-05-2023 Radicación: 2023-27476

Doc: ESCRITURA 786 del 12-05-2023 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LEON CORTES LUIS ENRIQUE

CC# 79149241

A: ARIAS OSPINA JHONATTAN

CC# 79727628 X

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-43274

Doc: ESCRITURA 1376 del 09-08-2023 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARIAS OSPINA JHONATTAN

CC# 79727628

A: MORENO VIVEROS OSCAR ANTONIO

CC# 12238140 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-66216 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230914278782467726**

**Nro Matrícula: 50S-40308367**

Pagina 6 TURNO: 2023-354235

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:35:23 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-354235**

**FECHA: 14-09-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

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





cadena



República de Colombia

09 AGO 2023 Pag. 1

1376



Ca434337880

## NOTARÍA 81

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D. C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.376.  
MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS.  
FECHA DE OTORGAMIENTO: NUEVE (09) DE AGOSTO DE  
DOS MIL VEINTITRES (2023).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°:	50S-40308367
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.	
CÉDULA CATASTRAL N°	002401350600902001

UBICACIÓN DEL PREDIO:	URBANO (X)	RURAL ( )
NOMBRE O DIRECCIÓN:	Calle 52F Sur No.24C-41, Apartamento No. 201 Interior No. 9, y el uso exclusivo del Garaje No. 610, que hacen parte del Conjunto Residencial Tunal Reservado 2, Segunda Etapa - Propiedad Horizontal, de la ciudad de Bogotá D.C.	

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

Código No.	Acto
125	Compraventa

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Código 304	SI ( )	NO (X)
------------	--------	--------

VALOR DEL ACTO - VENTA

AVALÚO CATASTRAL	VALOR DE LA NEGOCIACIÓN
\$123.015.000	\$125.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO014711851



Ca434337880

13-12-22 PO014711851

NOTARÍA 81

EDUARDO BASTO BAQUERO  
14-04-23 - Notario General

Cadena S.A. N° 80990340



-----PARTE VENDEDORA-----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
Jhonattan Arias Ospina	C.C. No. 79.727.628

-----PARTE COMPRADORA-----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
Oscar Antonio Moreno Viveros	C.C.No. 12.238.140

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los nueve (09) días del mes de Agosto del año dos mil veintitrés (2.023), ante mí, **MARIA DEL PILAR YEPES MONCADA**, NOTARIA OCHENTA Y UNA (81) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. /-----

Comparecieron: **JHONATTAN ARIAS OSPINA**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **79.727.628** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **Soltero sin unión marital de hecho**, quien actúa en nombre propio y en adelante denominado **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte y, por la otra parte, **OSCAR ANTONIO MORENO VIVEROS**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **12.238.140** expedida en Pitalito - Huila, de estado civil **Soltero sin unión marital de hecho**, quien actúa en nombre propio y en adelante denominado **LA PARTE COMPRADORA**, quienes manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA. - OBJETO:** LA PARTE VENDEDORA mediante el presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material, que tiene y ejerce sobre el inmueble: **APARTAMENTO**



09 AGO 2023

Pag. 3

Nº 1376

República de Colombia



Ca434337879

cadena

NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201) DEL INTERIOR NÚMERO NUEVE (9), Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO SEISCIENTOS DIEZ (610), QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2, SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido en la nomenclatura urbana con el número veinticuatro C - cuarenta y uno (24C-41) de la Calle cincuenta y dos F Sur (52F Sur) de la ciudad de Bogotá D.C., cuyos linderos generales, especiales, área y demás especificaciones se determinan a continuación: -----

**LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201).** Área construida: cincuenta y nueve metros cuadrados, noventa y siete decímetros cuadrados (59.97 mts<sup>2</sup>). Tiene su entrada por la Calle cincuenta y dos F Sur (52F - Sur) número veinticuatro C cuarenta y uno (24C - 41) de Bogotá D.C. y está localizado en el segundo piso, interior nueve (9) a nivel + 10 mts. Su área privada es de cincuenta y cinco metros cuadrados, setenta y seis decímetros cuadrados (55.76 mts<sup>2</sup>). Su altura libre es de dos punto treinta metros (2.30 mts). Sus linderos muros, columnas y fachadas comunes de por medio son:-----

En línea quebrada entre los puntos uno (1) y dos (2) en distancias sucesivas de un metro cincuenta y dos centímetros (1.52 mts), veinte centímetros (0.20 mts), sesenta centímetros (0,60 mts), dos metros treinta y ocho centímetros (2.38 mts) y cuatro metros treinta y cinco milímetros (4.035 mts) en parte con el apartamento doscientos cuatro (204), y en parte con vacío sobre bien común (patio), fachada, común, muro común, ducto común de por medio. En línea quebrada entre los punto dos (2) y tres (3) en distancias sucesivas de treinta y seis centímetros (0.36 mts), trece centímetros (0.13 mts) y seis metros treinta centímetros (6.30 mts), con el apartamento número doscientos dos (202) interior ocho (8), muro común, columna común de por medio.-----

En línea quebrada entre los puntos tres (3) y cuatro (4) en distancias sucesivas de veintiocho centímetros (0.28 mts), once centímetros (0.11 mts), cuatro metros treinta y nueve centímetros (4.39 mts), once centímetros (0.11 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), once



PO014711852

NOTARIA 81

EDUAR YOBANY CASTRO BAQUERO

Secretaría General

13-12-22 PO014711852

LWH78ZBX5S

INSTRUMENTOS CREG E COVS

Ca434337879



14-04-23

cadena

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



09 AGO 2023

Nº 1376

centímetros (0.11 mts) y dos metros doscientos treinta y cinco milímetros (2.235 mts), con vacío sobre bien común (antepatio) fachada común, columnas comunes de por medio. En línea quebrada entre los puntos cuatro (4) y encierra en el uno (1) en distancias sucesivas de veintiséis centímetros (0.26 mts), sesenta y cinco milímetros (0.65 mts), cinco metros cuarenta y un centímetros (5.41 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), un metro cuatrocientos cuarenta y cinco milímetros (1.445 mts), un metro veinticuatro centímetros (1.24 mts) y un metro ochenta centímetros (1.80 mts), en parte con el apartamento número doscientos dos (202) interior nueve (9) en parte con bien común (hall de acceso) y en parte con bien común (escalera), muro común, fachada común, columnas comunes de por medio. -----

**LINDEROS VERTICALES:** Por el NADIR con placa común que lo separa del primer piso. Por el CENIT con la placa común que lo separa de tercer piso. -----

**DEPENDENCIAS:** Salón, comedor, cocina, ropas, dos (2) alcobas auxiliares con closet cada una, alcoba principal con baño y closet y un baño auxiliar. Tal como se indica en los planos, las zonas achuradas son de propiedad común. -----

Este apartamento tiene asignado a perpetuidad el uso exclusivo de la zona común de uso exclusivo del garaje número seiscientos diez (610).

**LINDEROS GENERALES:** El CONJUNTO RESIDENCIAL TUNAL RESERVADO 2, SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace parte el inmueble anteriormente descrito, se encuentra ubicado en la calle cincuenta y dos F Sur (Cl 52F Sur) número veinticuatro C cuarenta y uno (24C - 41), en la de la ciudad de Bogotá D.C., construido sobre el inmueble que describe a continuación: La segunda fase de la Segunda Etapa del CONJUNTO TUNAL RESERVADO 2 está localizada en el LOTE 7 II B 1 cuya área y linderos son: LOTE 7 II B 1. Tiene un área de dos mil quinientos once punto cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (2.511,444 mts<sup>2</sup>) y sus linderos especiales son:-----





Ca434337878



PC014711853

Ca434337878



14-04-23

Cadenas S.A. No. 895955140

POR EL NORTE: Del mojón M 7 17 al mojón M 7 1 en distancia de veintiocho punto ochenta (28.80 mts), del mojón M 7 16 al mojón M 7 15 en distancia de doce punto noventa y nueve metros (12.99 mts), del mojón M7 15 al mojón M 7 19 en distancia de treinta y dos punto veintitrés metros (32.23 mts) lindando con el lote 7 II A.-----

POR EL ORIENTE: Del mojón M 7 19 al mojón M7 18 en distancia de treinta y cuatro punto noventa y seis metros (34.96 mts) con el lote 7 II B 2.-----

POR EL SUR: Del mojón M 7 18 al mojón M 7 4 en distancia de sesenta y uno punto treinta y un metros (61.31 mts) con la carrera 24 C; -----

POR EL OCCIDENTE: Del mojón M 7 4 al mojón M 7 17 y encierra en distancia de cuarenta y siete punto noventa y cinco metros (47.95 mts) con la calle 53 sur.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Siguiendo lo señalado en la instrucción administrativa 01 de trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016), emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, SI se transcriben los linderos generales y especiales, teniendo en cuenta el sistema descriptivo, según lo señalado en el decreto 1365 de 1.986, reglamentario en las Leyes 182 de 1.948 y 1985, en concordancia con el Parágrafo 2 de la instrucción administrativa inicialmente citada. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Al inmueble objeto de la presente escritura le corresponde la cédula catastral número: 002401350600902001 y el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40308367.-----

**PARAGRAFO TERCERO: PROPIEDAD HORIZONTAL.** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato se encuentra(n) sometido(s) al Régimen de Propiedad Separada u Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, según consta en la escritura pública número tres mil trescientos veintitres (3323) de fecha veintitres (23) de Junio de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARÍA SI  
EDUARDO CASTRO BAQUERO  
Secretario de Notaría

13-12-22 PC014711853

13X028JGRA

MICHAEL GREG &amp; JONES



09 AGO 2023

Nº 1376

autorizada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., reformada mediante escritura pública número cinco mil setecientos noventa y uno (5791) de fecha diecinueve (19) de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., reformada y aclarada mediante escritura pública número seis mil seiscientos setenta (6670) de fecha veintisiete (27) de diciembre del año dos mil uno (2001) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., reformada por la escritura pública número cuatro mil cuatrocientos treinta y ocho (4438) de fecha veintidós (22) de Julio del año dos mil dos (2002) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., y reformada mediante escritura pública número siete mil doscientos cincuenta y seis (7256) de fecha siete (07) de Septiembre del año dos mil cinco (2005) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., escrituras debidamente registradas en la Oficina de Instrumentos públicos correspondiente. -----

-----  
**NOTA:** No se protocoliza parte pertinente del citado Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido con el Art. 62 del decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019 que modifica el Art. 80 del decreto Ley 960 de 1970. -----

-----  
**PARAGRAFO CUARTO:** No obstante, la cabida y linderos anteriormente descritos, la venta del citado inmueble se hace como cuerpo cierto y en el estado actual en que se encuentra. -----

-----  
**SEGUNDA.- TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de la presente compraventa fue adquirido por **LA PARTE VENDEDORA**, por compra hecha al señor **LUIS ENRIQUE LEON CORTES**, de conformidad con la escritura pública número setecientos ochenta y seis (786) de fecha doce (12) de Mayo del año dos mil



09 AGO 2023

Nº 1376

Pag. 7

República de Colombia



Ca43433

cadena

veintitres (2023) otorgada y autorizada en la Notaría Ochenta y una (81) del Círculo de Bogotá D.C., escritura debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40308367. Por lo expuesto LA PARTE VENDEDORA garantiza a LA PARTE COMPRADORA que el inmueble objeto de la presente negociación es de su exclusiva propiedad y que no ha efectuado enajenación anterior a la presente escritura.-----

**TERCERA. - PRECIO:** El precio de la presente compraventa es la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$125.000.000) M/CTE, que LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido de LA PARTE COMPRADORA a su entera satisfacción. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Dando cumplimiento a lo establecido en el inciso sexto (6º) del Artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2010) del veintisiete (27) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), la cual modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario en cuanto al precio, los enajenante(s) y adquirente(s) declaran, bajo la gravedad del juramento, que el precio aquí consignado es real y no es objeto de pactos privados en los que hayan convenido un valor diferente. Que, además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de este instrumento. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Igualmente manifiestan los comparecientes que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediación. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** De otra parte, agregan que es de su conocimiento que a partir del primero (1º) de enero de dos mil veinte (2020), no serán constitutivos de costo de los bienes raíces, aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO014711854

13-12-22 PO014711854

RYU3SL852X

MIGUEL ANG ELLIS &amp; ASSOC

NOTARÍA 81

EDUARDO YCANY CASTRO BAQUERO



09 AGO 2023  
Pag. 8

Nº 1376

financieras. -----

**CUARTA.- SANEAMIENTO Y LIBERTAD:** LA PARTE VENDEDORA, garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es(son) de su exclusiva propiedad, se encuentra(n) libre(s) de demandas civiles, condiciones resolutorias, embargos judiciales, hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, desmembraciones, usos, habitación, usufructo, censos, pleito pendiente, patrimonio de familia inembargable, a excepción de las limitaciones provenientes del reglamento de propiedad horizontal a que está sujeto el inmueble, en todo caso, la parte vendedora se obliga al saneamiento de los vicios redhibitorios y de la venta misma conforme a la ley. -----

**QUINTA.- ENTREGA:** LA PARTE VENDEDORA declara que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a LA PARTE COMPRADORA, permitiendo la quieta y pacífica posesión del inmueble, el cual entrega a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha del presente instrumento público, siendo de cargo de LA PARTE COMPRADORA, cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha en relación con el citado inmueble, proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. -----

**SEXTA. - GASTOS NOTARIALES, DE REGISTRO Y RETENCIÓN EN LA FUENTE:** Las partes han acordado que los gastos notariales que ocasiona el otorgamiento del presente instrumento público serán sufragados por los contratantes en igual proporción. Los gastos del impuesto de registro y anotación (circular 639 del 16 de septiembre del 2021) y los derechos de registro que demanda el otorgamiento de esta escritura serán a cargo de LA PARTE COMPRADORA. Lo correspondiente a la retención en la fuente causada por la enajenación



09 AGO 2023

Pag. 9

# República de Colombia

Nº 1376



del inmueble será a cargo de LA PARTE VENDEDORA. -----

Presente LA PARTE COMPRADORA, de las condiciones civiles e identificación ya anotadas, dijo: -----

- a) Que acepta la presente escritura y en especial la venta aquí contenida, por estar de acuerdo con todo lo estipulado. -----
- b) Que declara haber recibido el inmueble que adquiere por este instrumento a entera satisfacción. -----
- c) Que canceló a LA PARTE VENDEDORA el precio convenido en la negociación, con dineros de procedencia lícita. -----
- d) Que conoce, acepta y se somete al régimen de propiedad horizontal a que está sometido el citado inmueble. -----
- e) Que verifico el estado actual de los servicios públicos y los pagos correspondientes a los mismos. -----

**LOS COMPARECIENTES** hace(n) constar: -----

- 1. Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad, el folio de matrícula inmobiliaria, la tradición, los linderos del inmueble, coeficiente copropiedad y el Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo cual DECLARAN que aprueban este instrumento sin reserva alguna, tal como quedó redactado. -----
- 2. Que las declaraciones e informaciones consignadas en el presente instrumento corresponden a la verdad y, en consecuencia, asumen la responsabilidad derivada de cualquier error o inexactitud en la misma que se detecte con posterioridad por cualquiera de los intervinientes, por lo cual acepta la responsabilidad correspondiente en caso de utilizarse la presente escritura con fines ilegales. -----
- 3. Así mismo expresan que conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----
- 4. Que se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

cadena

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

PO014711855

NOTARÍA 81  
EDUARDO CASTRO BAQUERO

13-12-22 PO014711855

9635WJTEK



Notaría para el otorgamiento de esta escritura. -----

5. **LA PARTE COMPRADORA** expresó haber verificado que **LA PARTE VENDEDORA** es realmente la titular del derecho de dominio y de la posesión real y material sobre el inmueble que se transfiere, pues estableció diligentemente con los procedimientos legales correspondientes, la verdadera situación jurídica del mismo, entre otros, con fundamento en los documentos de identidad de la parte vendedora y de los títulos **antecedentes, conjuntamente** con el certificado de tradición y libertad del inmueble. -----

Finalmente, **el(la) Notario(a)** advierte a **LOS COMPARECIENTES**, que cualquier aclaración a la presente escritura pública, que implique el otorgamiento de una nueva, causará costos que serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**, por lo cual la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la ley. -----

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Para los efectos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, y presente **LA PARTE VENDEDORA**, previa indagación **del(la) Notario(a)** sobre el particular, declara bajo la gravedad del juramento que su estado civil es el señalado en la comparecencia inicial, y que el inmueble que se enajena **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** - -----

Presente **LA PARTE COMPRADORA** previa indagación **del(la) Notario(a)** sobre el particular, declara bajo la gravedad del juramento que su estado civil es el señalado en la comparecencia inicial, y que el inmueble que adquiere **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** por la siguiente razón: Por no reunir los requisitos exigidos en dicha ley, toda vez que su estado civil es soltero sin unión marital de hecho. -----

En consecuencia, **EL(LA) NOTARIO(A) DEJA CONSTANCIA** que por lo



09 AGO 2023

Pag. 11

Nº 1376

República de Colombia



Ca434337875

anteriormente manifestado bajo la gravedad del juramento por LA PARTE COMPRADORA, el inmueble que adquiere por instrumento NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

Se advirtió a los contratantes que la ley establece que "Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar" (Inc. 4, Art.6, L. 258/96). -----

#### PROTECCION DE DATOS. -----

Los datos personales aquí aportados por los comparecientes, formarán parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaria para la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria y expresamente dan su consentimiento para el almacenamiento y uso. -----

Esta información será tratada y protegida según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notarial y las normas que lo reglamentan o complementan. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de acuerdo a los procedimientos y dirigiéndose a el(la) Notario(a) autorizante de este documento, como responsable de la conservación de la información en custodia. -----

ACEPTACION NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que SI dan su consentimiento para ser notificados por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO014711856

NOTARÍA 81

EDUAR YOBANY CASTRO BAQUERO

Secretario General

13-12-22 PO014711856

387STUFXIE

14-04-23

Cadenat S.A. No. 89035340

113057M598C9B788



09 AGO 2023

Nº 1376

**CONSTANCIA:** Manifiesta EL(LA,LOS) ENAJENANTE(S) que a la fecha NO se encuentra(n) en mora de ninguna obligación alimentaria, establecidas en sentencia ejecutoriada, acuerdos de conciliación o cualquier otro título ejecutivo de carácter alimentario. -----

EL(LA) NOTARIO(A) deja constancia que se protocoliza(n) el (los) Certificado(s) de Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), expedido(s) con fecha de no mayor a tres (3) meses por el MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC, aportado(s) por EL (LA, LOS) ENAJENANTE(S).-----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** - Leída esta escritura por los comparecientes de conformidad con lo anteriormente señalado, realizadas las advertencias de rigor para efectos de la suscripción del presente Acto y una vez aprobado por los mismos, se firma ante mí, EL(LA) NOTARIO(A) QUE LO AUTORIZA. -----

A los otorgantes se les advirtió la necesidad del registro de la presente escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los dos (2) meses siguientes, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir en intereses moratorios por mes o fracción hasta el efectivo registro de la misma. POR LO EXPUESTO, EL(LA) NOTARIO(A) AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO. -----

**DOCUMENTOS Y ANEXOS.** - Se protocolizan los documentos con base en la Artículos 43 y 44 de la Ley 960 de 1970, Ley 44 de 1990, Artículo 129 y 160 del Decreto 807 de 1.993, los Decretos 129 y 130 de 1994 y Decreto 1069 del 2015 Artículo 2.2.6.1.2.1.13 y 14. Se presentaron los siguientes COMPROBANTES FISCALES como requisito legal para la suscripción de la presente escritura pública: -----

1.-FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
CORRESPONDIENTE AL AÑO GRAVABLE 2023.-----



09 AGO 2023

Pag. 13

República de Colombia



Ca434337874

cadena

Referencia de Recaudo: 23011224826

FACTURA No. 2023001041812247843.

CHIP: AAA0015MJFZ.

DIRECCION DEL PREDIO: CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201.

MATRICULA INMOBILIARIA: 050S40308367

AVALUO CATASTRAL: 123.015.000.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 27/04/2023.

LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DAVIVIENDA.

CUYO ORIGINAL SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 786 DE FECHA 12 DE MAYO DE 2023, OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARIA OCHENTA Y UNA (81) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

2- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.

PIN DE SEGURIDAD: ucuAABTLWO55DA

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 52F SUR 24C 41 IN 9 AP 201.

MATRICULA INMOBILIARIA: 050S40308367.

CÉDULA CATASTRAL: 002401350600902001. CHIP: AAA0015MJFZ.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 02/08/2023.

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/10/2023.

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. Consecutivo No. 798942

3.- SE PROTOCOLIZA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.,

CADENA DE SEGURIDAD: 0000000000001152181620230802112609.--

FECHA: 02/08/2023. HORA: 11:26:09.

EL PREDIO IDENTIFICADO CON CHIP AAA0015MJFZ SE ENCUENTRA AL DIA CON SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

POR CONSIGUIENTE LOS COMPARECIENTES SE DECLARAN SOLIDARIOS SI LLEGARAN A PRESENTARSE DEUDAS ADICIONALES

del notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO014711857

NOTARIA 81

ELIAR YOBANY CASTRO BAQUERO

Secretaria General

13-12-22 PO014711857

798942

Ca434337874

14-04-23

14-04-23

cadena

11304598C9B9a7M7



09 AGO 2023

Nº 1376

POR ESTE CONCEPTO, Y SE DA POR ENTENDIDO QUE LA NOTARIA CUMPLIO CON LO SEÑALADO EN LA LEY 1430 DE 2.010 (ACUERDO 469 DE 2.011). -----

4.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL. Radicación No. W-714257 de fecha 02/08/2023. -----

5.- CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA No. 50S-40308367, CON FECHA DE IMPRESIÓN NUEVE (09) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023). -----

6.- PAZ Y SALVO EXPENSAS COMUNES -----

CONSTANCIA DE SOLIDARIDAD DE LA PARTE COMPRADORA-----

De acuerdo con el inciso 5 del Artículo 29 de la Ley 675 del 03 de Agosto del 2.001, Parte Vendedora y Parte Compradora dejan constancia que no presentan el Paz y Salvo de las contribuciones a las expensas comunes de la copropiedad, dado que se solicitó a la Administración y no fue posible obtenerlo actualizado. Por lo anterior, la parte compradora manifiesta que es solidariamente responsable con la parte vendedora, por las deudas que existan con la copropiedad del inmueble objeto de este instrumento, hasta la firma de la presente escritura. -----

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE ELABORÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS Nos: PO014711851 - PO014711852 - PO014711853 - PO014711854 - PO014711855 - PO014711856 - PO014711857 - PO014711858. -----

Derechos Notariales (Res 00387 23/01/2023):.....\$ 399.856

I.V.A.: .....\$ 98.697

RETENCIÓN EN LA FUENTE: .....\$1.250.000