



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: 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 Email: 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>General: 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>NOTA DE LIQUIDACIÓN: 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 m². Área privada 55.76 m². **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 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):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuaria 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.97	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	55.76	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.91	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:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 202. Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

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 INF ORMACIÓN	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 Pùblicos 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			AMOBLAMIENTO 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
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
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
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
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

Escritura de Propiedad Horizontal	3323		Fecha escritura	23/06/1998
Notaría escritura	37		Ciudad escritura	BOGOTÁ D.C
Valor administración	135000	Total unidades	367	Terraza comunal
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Portería
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores
#Sotanos	1			
Observación	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, Bicicletero: 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
Closest	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

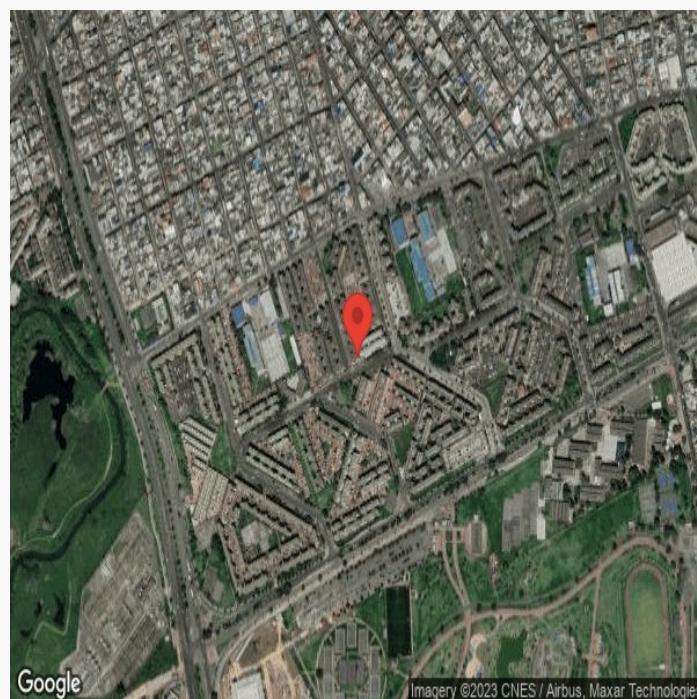
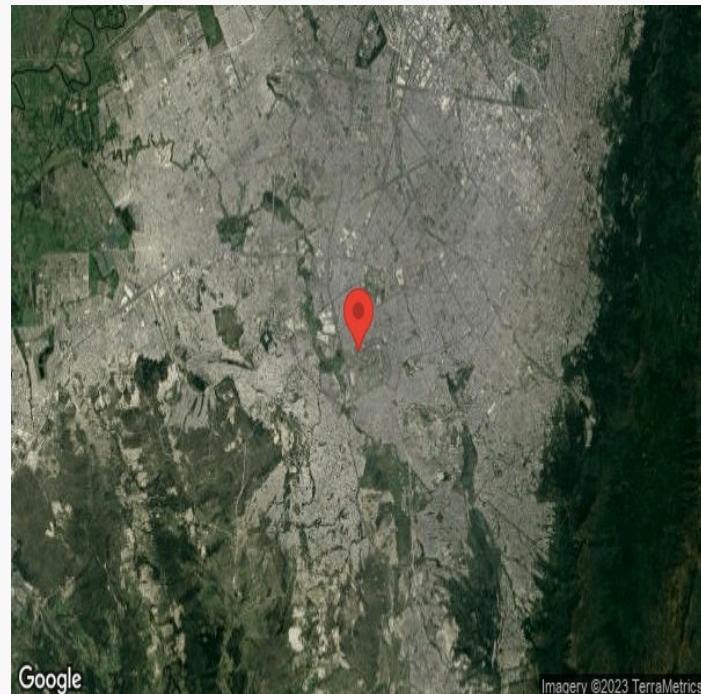
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 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 anexo.							

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 TAMAÑO	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:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230920080987741-fusionado%20\(1\).pdf](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230920080987741-fusionado%20(1).pdf)

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-tunal/bogota/10219854>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-tunal-oriental-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/4326-M3706445>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-tunal-oriental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2571-M4563824>

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		

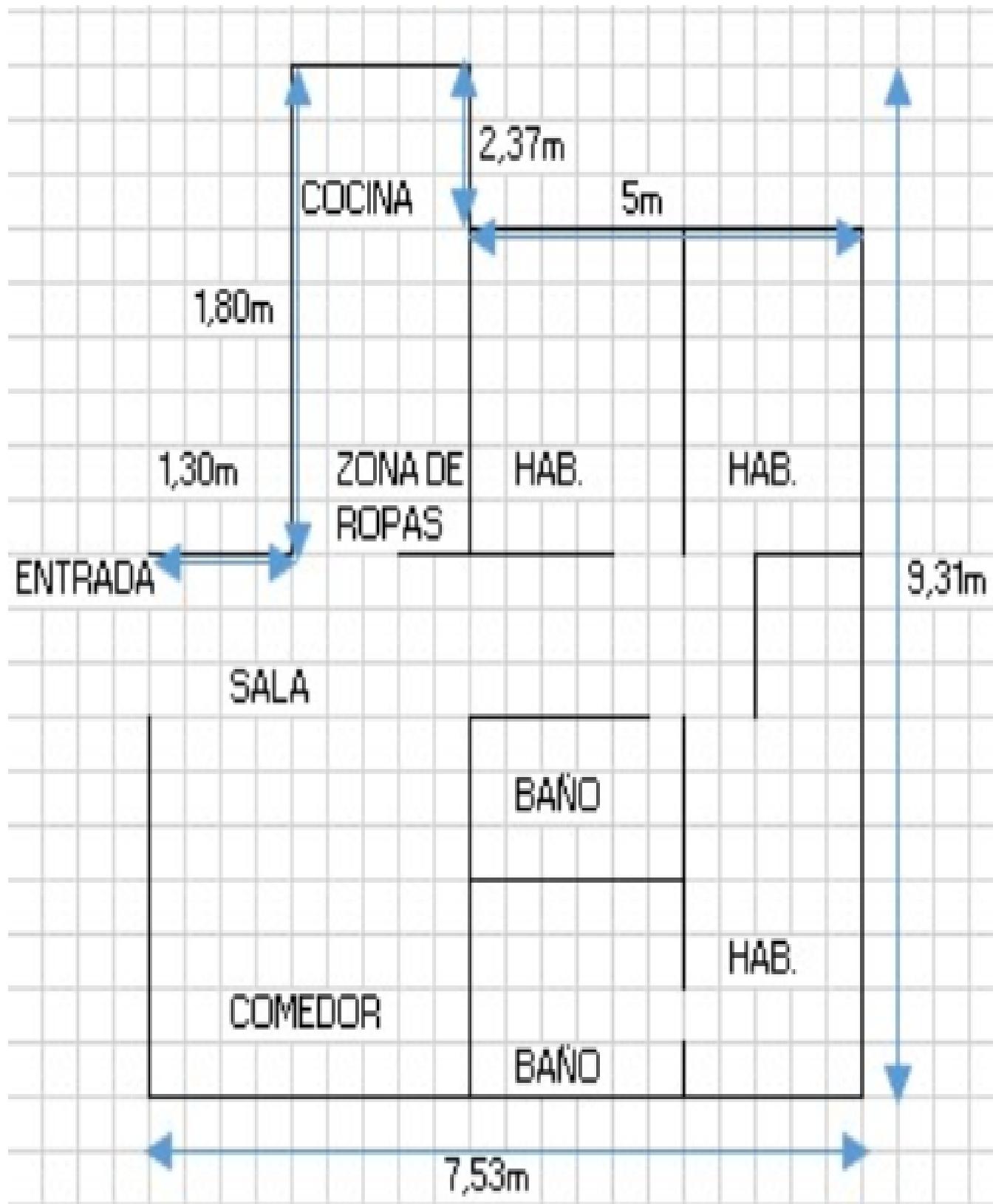
#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3176478048	25	65	56	1	1	1	1	1	1	\$19,053.57
2	3220674883	25	52	52	1	1	1	1	1	1	\$16,788.46
3	3105842052	25	55	55	1	1	1	1	1	1	\$17,636.36
25 años											
											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:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$993,978	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
Observaciones:				

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/tunal/bogota/8238343>2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/el-tunal/bogota/10182397>3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/el-tunal/bogota/10219025>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



FOTOS

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



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



Guardarropa 1



Habitación 3



Guardarropa 1



Guardarropa 2



Baño Social 1



Garaje



Garaje



FOTOS

Garaje



Garaje



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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



<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: a97709f6



<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 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a97709f6



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



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: 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 enfrentar 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 por la página 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
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

Página 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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: CARDENAS 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

Página 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**

09 AGO 2023 Pag. 1

1376

República de Colombia



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

AFFECTACIÓN 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

NOTARÍA 81
EDUARDO BANÍ CASTRO BAQUERO
14-04-23
EPOQYMKB6
13-12-22 P0014711851

THOMAS GATES & CO. S.A.
Nº 60-0935340

FOO14711851
Ca434337880

Ca434337880

-----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

1376

República de Colombia



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 mts²). 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 mts²). 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



Ca434337879

13-12-22 PO014711852

LWH782BX5S

NOTARIA 81
EDUAR YOBANY CASTRO BAQUERO
Sociedad General

Grabación 2.0
Nº 69156540

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

centímetros (0.11 mts) y dos metros doscientos treinta y cinco milímetros (2.235 mts), con vacío sobre bien común (antejardín) 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 centímetro (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, ropa, 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 (CI 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 mts²) y sus linderos especiales son:-----

09 AGO 2023

Pag. 5

República de Colombia



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 M 7 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 M 7 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.

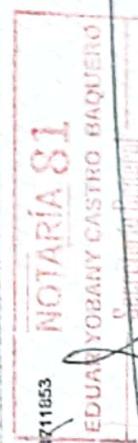
PARÁGRAFO SEGUNDO: Al inmueble objeto de la presente escritura le corresponde la cédula catastral número: 002401350600902001 y el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40308367.

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 veintitrés (23) de Junio de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada y

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

PC014711853

Ca434337878



13-12-22 PO14711853

13X02BJGRA

INDIVIDUAL GREG 6 EDONA
Nº. 09157554-0

14-04-23

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

República de Colombia

cadena



Ca43433

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

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

PO014711854

NOTARIA 81

13-12-22 PO014711854

RY03SLB52X

IGRAS ERED 6 EDC 05

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



TGOs

09 AGO 2023
República de Colombia
Nº 1376

PO014711855

cadena

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 verificó el estado actual de los servicios públicos y los pagos correspondientes a los mismos. -----

LOS COMPARCIENTES 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 intervenientes, 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 Notaría 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

9635WOTERK

13-12-22 PO014711855

NOTARIA 81
EDMUND YOLANDY CASTRO BAQUERO
NOTARIA 81
EDMUND YOLANDY CASTRO BAQUERO



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 COMPARCIENTES**, 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 COMPARCIENTES**, por lo cual la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la ley. -

AFFECTACIÓN 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

República de Colombia ^{Pag. 11} N° 1376

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 Notaría 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

Ca434337875

NOTARIA 81
EDUAR YOBAN Y CASTRO BAQUERO
Murielario General

13-12-22 PO014711856
3B7S1UFXIE

14-04-23

caudena s.a. No. 90-905-340

113057M598C9B3a8

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 Articulo 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. -----

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