



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1033781773

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NICOL DAYANA RISCANEVO HORMANZA
NIT / C.C CLIENTE	1033781773
DIRECCIÓN	CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Molinos
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
IDENTIFICACIÓN	91528506

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/04/2024
FECHA INFORME	23/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OMAR RODOLFO ROCHA ENCISO; MARGELLY FIERRO MAHECHA				
NUM.	6380 Escritura De	NOTARIA	24	FECHA	17/10/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	001429863502903004				
CHIP	AAA0230DBTD				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LIC DE C.10-3-0520 DEL 13-07-10 CURAD 3 DE BGT.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ CERRADO PORTAL DE MOLINOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	68000	VRxM2	1674.88
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.42051%				

M. INMOB.	Nº
50S-40571928	ET 2 IN 29 AP 304
MATRICULA	NRO. GARAJE
Comunales	Comunales

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, la dirección fue tomada de los documentos jurídicos suministrados. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ.	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	136 comunales	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 153,502,510

VALOR ASEGURABLE \$ COP 153,502,510

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS

  
cc. 91.528.506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
Perito Actuante  
C.C: 91528506  
RAA: AVAL-91528506

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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)



INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Residencial.

Uso principal

Vivienda

Tipo de proyecto

Apartamento

Total unidades de vivienda

1 UND / PH: 768UNDS

Garajes

Si tiene No. 136 comunales

Tipo de Garaje

Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: 5322 del 08-09-2010 NOTARIA 24 de BOGOTÁ D.C- adición: 1185 del 03-03-2011 NOTARIA 24 de BOGOTÁ D.C

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

42.80

AREA PRIVADA

M2

40.60

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

40

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS

\$ 89.090.000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

40.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304 | Molinos | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1185 , fecha: 03/03/2011, Notaría: 24 y ciudad: BOGOTA D.C.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

0-100

Escolar

Bueno

0-100

Asistencial

Bueno

0-100

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

6

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

86

Estructura

Industrializado

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

teja de fibrocemento

Fachada

graniplast

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipologia Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2010

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

2 / 14



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	ET 2 IN 29 AP 304	40.60	M2	\$3,780,850.00	100.00%	\$153,502,510.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$153,502,510</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y tres millones quinientos dos mil quinientos diez Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$153,502,510**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. Existen garajes para visitantes y comunes TOTAL 136 de los cuales: 77 para residentes y 59 para visitantes; de acuerdo a lo registrado en la PH escritura 1185 del 3 marzo de 2011.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1185 , Fecha escritura: 03/03/2011, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: BOGOTA D.C, Administración: 68000, Total unidades: 1 UND / PH: 768UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad. Pisos en porcelanato en sala, comedor, cocina y habitaciones con piso en cerámica, baño enchapado, paredes pañetadas, estucadas y pintadas. Cocina sencilla.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	portal molinos	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$		\$	\$3,822,660.10	3142155569
2	portal molinos	4	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$		\$	\$3,822,660.10	3004889472
3	portal molinos	4	\$153,000,000	0.97	\$148,410,000		\$		\$	\$3,655,418.72	305 9008711
4	portal molinos	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$		\$	\$3,822,660.10	3054175592
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	42.80	40.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,822,660.10
2	14	42.80	40.60	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,822,660.10
3	14	42.80	40.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,655,418.72
4	14	43	40.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,822,660.10
	14 años									
									PROMEDIO	\$3,780,849.76
									DESV. STANDAR	\$83,620.69
									COEF. VARIACION	2.21%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,864,470.45	TOTAL	\$156,897,500.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,697,229.07	TOTAL	\$150,107,500.04
VALOR TOTAL	\$153,502,510.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/guiparma/bogota/7740613> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/molinos-del-sur/bogota/10713364> 3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4096-d6c65673954e-adod-9395ce82-2a91?page=1&pos=4&l\\_sec=1&l\\_cr=2&l\\_pid=3e5ad7ee-2a3f-45eb-8c01-d1a5be9658917](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4096-d6c65673954e-adod-9395ce82-2a91?page=1&pos=4&l_sec=1&l_cr=2&l_pid=3e5ad7ee-2a3f-45eb-8c01-d1a5be9658917) 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cjc-portal-de-molinos-3-habitaciones-1-banoa/10159-Md840425>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304 | Molinos | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.559612

Longitud:-74.118022

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33´ 34.6032´´

Longitud:74° 7´ 4.8786´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



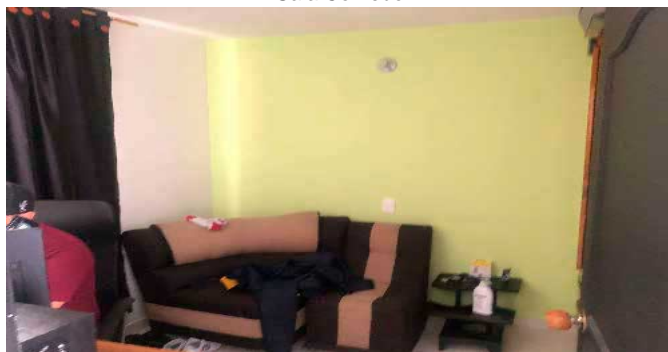
Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



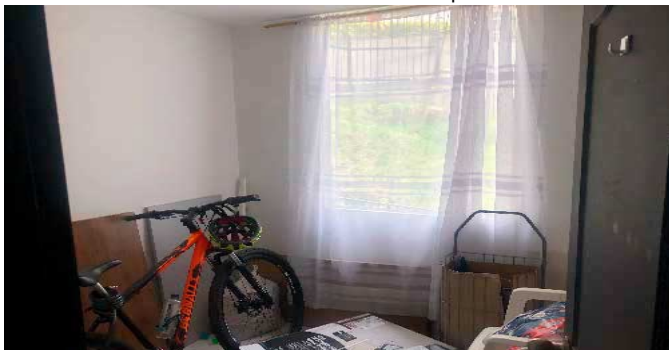
Cocina



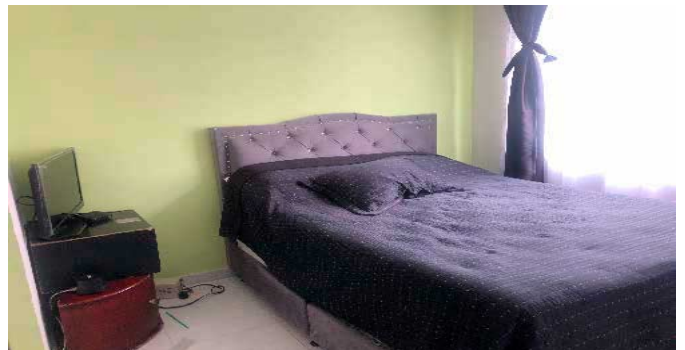
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS General

Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION-----

CONJUNTO CERRADO "PORTAL DE MOLINOS"-----

El Conjunto Cerrado PORTAL DE MOLINOS, ubicado en la Calle 49B sur No 9A-56 de la Ciudad de Bogotá D.C., es un Proyecto de 768 Apartamentos distribuidos en 32 Interiores, cada uno de 24 Apartamentos, Salón Comunal, Oficina de Administración, Portería con Cuarto para Basuras, Tanque de Almacenamiento de Agua con Cuarto de Bombas y 136 Parquaderos Comunes de los cuales 77 son para Residentes y 59 para Visitantes.-----

1.GENERALIDADES DE LAS TORRES-----

1.1.CIMENTACION Y ESTRUCTURA-----

?Las cimentaciones de las torres son vigas de cimentación corridas apoyadas sobre relleno compactado.-----


?La estructura de las torres está constituida por muros y placas macizas en concreto reforzado, sistema industrializado La distribución de los Apartamentos es inmodificable ya que todos los muros son estructurales.-----

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. SECRETARIA DE HACIENDA

Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE

2024



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DE HACIENDA

FACTURA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia


24013302031

401

Factura Número:

2024001041833134051

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0230DBTD

2. DIRECCIÓN CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050540571928

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CG	20767919	MARGELLY FIERRO MAHECHA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304	BOGOTÁ, D.C.
CC	80456802	OMAR RODOLFO ROCHA ENCISO	50.00 %	PROPIETARIO	KRL 102 83 60 IN 2 AP 507	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	89.090.000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA	3	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	267.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	267.000				

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	26/04/2024	HASTA	14/06/2024
20. VALOR A PAGAR	VP		267.000		267.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		27.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		240.000		267.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV		27.000		27.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		267.000		294.000



Areas o Documentos



Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo: 21017468897  
Formulario No. 2021201041607842171

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP <b>AAA0230DBTD</b>	2. Matricula Inmobiliaria 050S40571928	3. Cédula Catastral 001429863502903004	4. Estrato 3
5. Dirección del Predio CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 19.79	7. Área construida en metros 40.60	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 3	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social MARGELLY FIERRO MAHECHA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 20767919	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 20767919			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	67,142,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	201,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		1,000	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	200,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	200,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	200,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	20,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	180,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	180,000	

INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1033781773





PIN de Validación: b6fc0abc



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

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  
26 Abr 2018

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6fc0abc



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

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  
26 Abr 2018

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6fc0abc



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



## 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  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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





PIN de Validación: b6fc0abc



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



Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

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



PIN de Validación: b6fc0abc



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



**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506 El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b6fc0abc**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240411189392313228

Nro Matrícula: 50S-40571928

Pagina 1 TURNO: 2024-145299

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:44:49 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 30-06-2011 RADICACIÓN: 2011-46719 CON: ESCRITURA DE: 25-05-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0230DBTDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1185 de fecha 03-03-2011 en NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. APT 304 IN 29 CONJ CERRADO PORTAL DE MOLINOS ET 2 con area de TOTAL PRIVADA 40.60 M2.AREA TOTAL CONSTRUIDA 42.80 M2 con coeficiente de 0.42051% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL MOLINOS ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE PROMOTORA DE VIVIENDA PROVISIO S.A. POR ESCR. 1689 DE 30-03-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FL. 40517809. PROMOTORA DE VIVIENDA PROVISIO S.A. ADQUIRIO POR APOORTE A LA SOCIEDAD EN ESPECIE, DE SOLUCIONES DE VIVIENDA Y OBRAS CIVILES S.A. SOLVIDA S.A., POR ESCR. 4066 DEL 09-10-08 NOT. 28 BOGOTA D.C., CON REG.FOL.-40517801. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO MORALES Y CIA S. EN C. FAMPAR S. EN C. POR ESCR. 2255 DE 21-12-2000 NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C. CON REG. FOL.40360632. ESTA ENGLOBO POR ESCR. 2012 DEL 03-12-92 NOTARIA 46 DE BOGOTA, CON REG. FOL-40127670. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO, POR ESCR. 2404 DEL 09-10-1992 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, REG. FOL.40121742. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LUCIA MORALES VDA DE PARDO POR ESCR. 2142 DEL 22-08-47 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REG.FOL.-575758. OTRO PREDIO: POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO, POR LA ESCRITURA 1939 DEL 29-12-1989 NOTARIA 28 DE BOGOTA, REG.LOS FOLIOS 050-40036929, 930 Y 931. OTRO PREDIO: POR COMPRA A SANTOS LANDINES JAIME RODRIGO IGNACIO, POR LA ESCRITURA 2377 DEL 08-10-92 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO POR ESCR. 1285 DEL 20-12-1990 NOTARIA 46 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40057613. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MORALES VDA DE PARDO LUCIA POR ESCR. 2142 DEL 22-08-47 NOTARIA 5 DE BOGOTA, CON REG. FOL.-575758. OTRO PREDIO: POR COMPRA A PADILLA RUBIANO GERMAN AUGUSTO POR ESCR. 2376 DEL 08-10-1992 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO POR ESCR. 284 DEL 20-12-1990 NOTARIA 46 DE BOGOTA, REG. FOLIO 40057614. ESTE ADQUIRIO COMO YA SE CITO. OTRO PREDIO: POR COMPRA A TORRES PINTO Y CIA. S, EN C. POR ESCR. 754 DEL 27-08-1991 NOTARIA 46 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A TORRES CARVAJAL FELIX EUGENIO, POR ESCR. 3756 DEL 31-12-1982 NOTARIA 3 DE BOGOTA, CON REG. FOL.050-692632.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 49B SUR 9 56 ET 2 IN 29 AP 304 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 49B SUR 9A 56 ET 2 IN 29 AP 304 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 49 B SUR 9 A 56 APT 304 IN 29 CONJ CERRADO PORTAL DE MOLINOS ET 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40549048





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

**Certificado generado con el Pin No: 240411189392313228**

**Nro Matrícula: 50S-40571928**

Pagina 2 TURNO: 2024-145299

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:44:49 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-09-2010 Radicación: 2010-86744

Doc: ESCRITURA 4656 del 13-08-2010 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 8300537006

X NIT 8300537006

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

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-09-2010 Radicación: 2010-89592

Doc: ESCRITURA 5322 del 08-09-2010 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS P.H. ETAPA I.LIC DE C.10-3-0520 DEL 13-07-10 CURAD 3 DE BGT.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-05-2011 Radicación: 2011-46719

Doc: ESCRITURA 1185 del 03-03-2011 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-05-2011 Radicación: 2011-46722

Doc: ESCRITURA 2515 del 11-05-2011 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ES 1185.03-03-11 ADICION R.P.H.2 ET CONJ CERRADO PORTAL DE MOLINOS.AREA DE LA 2 ET  
4435.42 M2.CITAR AREA Y LINDEROS DE LA PARTE RESTANTE DEL PREDIO PARA LAS ETAPAS 3 Y 4.EL AREA RESTANTE ES DE 5745.69 M2.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-06-2012 Radicación: 2012-54870

Doc: ESCRITURA 945 del 28-05-2012 NOTARIA 27 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES  
1185.03-03-11.MODIF EL TEXTO DE LOS AR 16.17.19 DETERMIN DE LOS COEFIC PROV DE LA 2 ET.DETERM DE LOS COEF DEFINIT Y CONSOLIDAD  
DEL CONJ.SE SUPRIME LOS 24 APT INT 32 ET 2 M.I 40571989 AL 40572012 LC DE MOD 10-3-1144 DEL 19-03-12 CUR 3

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-12-2012 Radicación: 2012-114288

Doc: ESCRITURA 2035 del 20-11-2012 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240411189392313228**

**Nro Matrícula: 50S-40571928**

Pagina 3 TURNO: 2024-145299

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:44:49 PM

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

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

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3.CONJ  
CERRADO PORTAL DE MOLINOS INT 18.19.20.24.25 LIC 11-3-310 DEL 07-04-11 CUR 3 DE BGT.APROBACION PLANOS CUADRO DE AREAS Y  
ALINDERAM PARA P.H.MODIF DE LA LIC 10-3-1144 DEL 07-09-11.CUR 3 DE BGT. AREA 2231.56 M2.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-115850

Doc: ESCRITURA 6380 del 17-10-2013 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$131,808.8

Se cancela anotación No: 1

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

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

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

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-115850

Doc: ESCRITURA 6380 del 17-10-2013 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$70,043,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT 830.053.700-6**

**A: FIERRO MAHECHA MARGELLY**

**CC# 20767919 X**

**A: ROCHA ENCISO OMAR RODOLFO**

**CC# 80456602 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-115850

Doc: ESCRITURA 6380 del 17-10-2013 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (VALOR CREDITO APROBADO \$ 36.901.878)

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

**DE: FIERRO MAHECHA MARGELLY**

**CC# 20767919 X**

**DE: ROCHA ENCISO OMAR RODOLFO**

**CC# 80456602 X**

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

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-115850

Doc: ESCRITURA 6380 del 17-10-2013 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240411189392313228**

**Nro Matrícula: 50S-40571928**

Pagina 4 TURNO: 2024-145299

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:44:49 PM

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

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

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

DE: FIERRO MAHECHA MARGELLY

CC# 20767919 X

DE: ROCHA ENCISO OMAR RODOLFO

CC# 80456602 X

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

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-12342

Doc: ESCRITURA 6850 del 09-12-2014 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 5322.1185.2515.945.2035.PROY CONJ CERRAD PORT DE MOLIN. ESPEC DE CONST.EL  
SIST ESTRU CONST DEL PROY ES EN MUROS EN CONCR Y MUROS NO ESTRU PUEDE SER EN LADR.SE UNIF EL SIST HIDR DEL PROY SE ESTAB  
2 TANQ SUBTER DE AGUA Y UN CUARTO DE BOMBAS

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.ACTUA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT  
830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-12342

Doc: ESCRITURA 6850 del 09-12-2014 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ET 4 INT  
4.5.6.7.11.12.13.14 E INTEGRACION DEL REGLAMENTO . DE P.H. DEL CONJ CERRADO PORTAL DE MOLINOS.LIC DE C 11-03-0311 DEL 07-04-11 RES  
13-3-0374 DEL 5-06-13 DE PROR.RES 14-3-0744 DEL 14-07-14 DE REVALIDACION ET 4 CUR 3 DE BGT.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.ACTUA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTAL DE MOLINOS NIT  
830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 03-03-2020 Radicación: 2020-13537

Doc: ESCRITURA 3460 del 25-02-2020 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$36,901,878

Se cancela anotación No: 9

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

**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: FIERRO MAHECHA MARGELLY

CC# 20767919 X

A: ROCHA ENCISO OMAR RODOLFO

CC# 80456602 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 09-03-2022 Radicación: 2022-15793

Doc: ESCRITURA 296 del 09-02-2022 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 240411189392313228**

**Nro Matrícula: 50S-40571928**

Pagina 5 TURNO: 2024-145299

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:44:49 PM

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

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

FAMILIA

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

DE: FIERRO MAHECHA MARGELLY

CC# 20767919 X

DE: ROCHA ENCISO OMAR RODOLFO

CC# 80456602 X

**A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-14352

Fecha: 22-05-2013

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

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-36956 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-145299**

**FECHA: 11-04-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**GLADYS URIBE ALDANA**

**REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**

EFFECTIVO LTDA.  
NIT: 830.131.993-1

ORDEN DE SERVICIO

N. OS: 9487678688 DU: 242851  
Cliente: 113326 LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
Fecha: 16/04/2024 10:31:35  
PAP: 010687  
Identificacion: 1033781773  
Nombre: NICOL DAYANA  
Apellido 1: RISCANEVO  
Apellido 2: HORMAZA  
TIPO DE IDENTIFICACION: CEDULA DE  
CELULAR: CIUDADANIA  
Referencia: 1033781773 Valor: \$300.000,00

Aplica condiciones particulares con el  
cliente beneficiario  
Conserve este recibo, es el unico  
soporte valido para atender cualquier  
reclamacion.

Para reclamaciones presente este  
recibo: Tel. (1) 6510101.  
servicioalcliente@efecty.com.co.  
www.efecty.com.co