



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015402343

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JONATHAN RICARDO ESPITIA GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1015402343
DIRECCIÓN	CL 18 3 18 AP 1305
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LAS AGUAS
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/04/2024
FECHA INFORME	29/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL Y OTRO			
NUM. ESCRITURA	119 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	31	FECHA 24/01/2022
Ciudad ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	AAA0277ZBXR			
CHIP	AAA0277ZBXR			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	TORRE VENTTO P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	155234	VRxM2 6254.39
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.152%			

M. INMOB.	Nº
50C-2118142	PISO 13 APARTAMENTO 1305

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble en consideración está ubicado en la Localidad de Santa fe, en el barrio las aguas, a 20 metros del paradero de las aguas del Transmilenio, donde encontramos a pocos metros la cinemateca distrital, museo del oro, parque de los periodistas y universidades. El predio se encuentra al nororiente de la carrera 4ta a pocos metros de la calle 19 vía principal.

Al inmueble se llega así: Se debe tomar la calle 19 así la dirección nororiente hasta llegar a la carrera 3 y coger una cuadra y bajas al sur occidente 15 metros donde encontramos el edificio VENTTO.

El predio cuenta con los servicios de agua y luz funcionales, GAS no tiene el edificio ni el apartamento.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 237,382,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 237,382,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS


 Fernando Peñuela Barbosa

 FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
 Perito Actuante
 C.C: 79537697
 RAA: AVAL-79537697


 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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	1 UND /PH: 670 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura #998 del 28 de abril de 2021 notaría 31 de Bogotá.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del

informe: Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	28.03	AREA	M2	24
AREA PRIVADA	M2	24.82	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$111.986.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	28.15	AREA PRIVADA VALORADA	M2	24.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 18 3 18 AP 1305 | LAS AGUAS | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 998, fecha: 28/04/2021, Notaría: 31 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
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	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	32
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	24.82	M2	\$9,564,162.00	100.00%	\$237,382,500.84
TOTALES					100%	\$237,382,500

Valor en letras
 Doscientos treinta y siete millones trescientos ochenta y dos mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$237,382,500**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

Es una zona que están en expansión por contar con grandes instituciones educativas como Universidades, lo cual la demanda es alta porque los estudiantes apetecen estas zonas para vivir por la cercanía a sus sitios de estudio y trabajo.

SALVEDADES

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

Garaje: Los garajes son cubiertos y se cuentan con 18 parqueaderos con duplicador. La copropiedad cuenta con 120 garajes comunales.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 998, Fecha escritura: 28/04/2021, Notaría escritura: 31, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$155.234, Total unidades: 670, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: UN 1/PH 32, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento tiene muy buenos acabados aun que sea usado lo mantiene impecable

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LAS AGUAS TORRE VENTTO Calle 18 3-18 apartamento 1226 preguntar por la señora Zully Pertuz Inmobiliaria NIDO	12	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000		\$		\$	\$9,367,445.61	3123845356
2	LAS AGUAS TORRE VENTTO Calle 18 3-18 Preguntar por el señor Carlos Edgar Torres becerra Apartamento 1823	18	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000		\$		\$	\$9,367,445.61	3105660708
3	LAS AGUAS TORRE VENTTO Calle 18 3-18 Preguntar por el señor Mauricio Rios	13	\$257,000,000	0.93	\$239,010,000		\$		\$	\$9,629,734.09	3163844281
4	Apartamento en Venta, LAS AGUAS TORRE VENTTO, Muy lindo apartamento en una zona privilegiada del Centro de Bogotá. piso 26 con espectacular vista a la ciudad, muy bien iluminado, con exclusivos y mod	26	\$240,000,000	0.93	\$223,200,000		\$		\$	\$8,992,747.78	3134259166
Del inmueble		13	.	.	0		0				

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	28	24.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$9,367,445.61
2	3	28	24.82	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,367,445.61
3	3	28	24.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,629,734.09
4	3	28	24.82	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.1	\$9,892,022.56
3 años										
								PROMEDIO	\$9,564,161.97	
								DESV. STANDAR	\$251,122.10	
								COEF. VARIACION	2.63%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$9,815,284.06	TOTAL	\$243,615,350.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,313,039.87	TOTAL	\$231,149,649.60
VALOR TOTAL		\$237,382,500.84		

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://viviendo.la/inmuebles/apartestudio-en-venta-en-bogota-en-las-aguas/880222utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-veracruz-1-habitaciones-1-banos/2147-M4808818>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 18 3 18 AP 1305 | LAS AGUAS | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

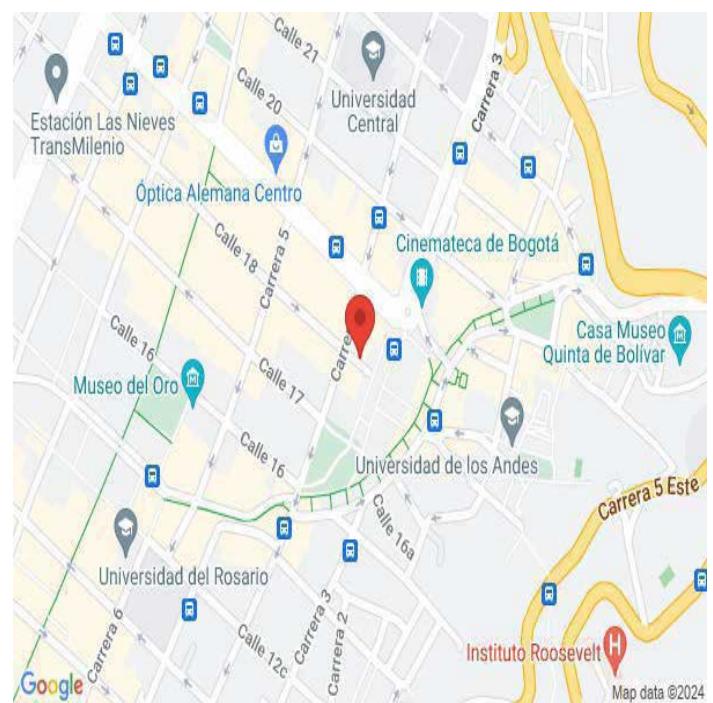
Latitud: 4.6025231657065255

Longitud: -74.06893958336077

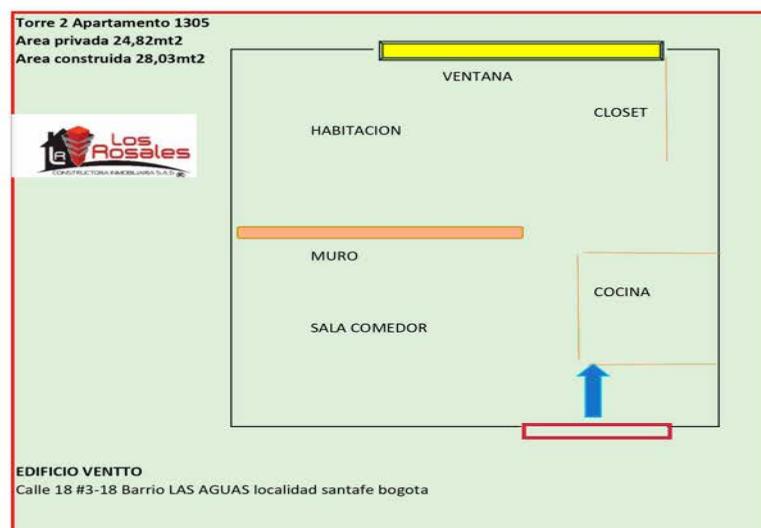
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36' 9.0822''

Longitud: 74° 4' 8.1834''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Ascensor-CJ



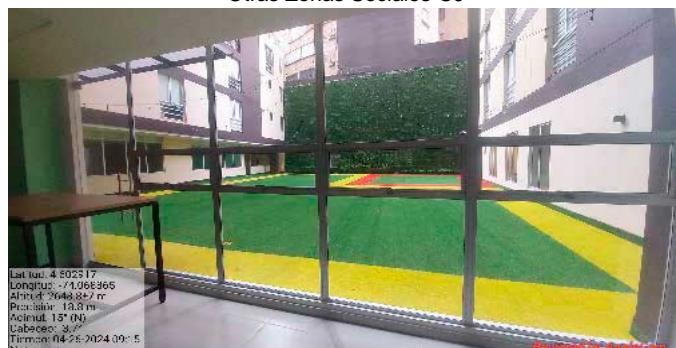
Garajes Comunales-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 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 él 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 LRCAJA-1015402343



PIN de Validación: b6860ad8



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



http://www.ana.org.co
Calle 98 Bar 1A - Piso 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 846

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA 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
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6860ad8

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6860ad8



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 17 Edif. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

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: b6860ad8

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

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
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



PIN de Validación: b6860ad8



PIN DE VALIDACIÓN

b6860ad8

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1015402343 M.I.: 50C-2118142



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

Certificado generado con el Pin No: 240415926392763077

Nro Matrícula: 50C-2118142

Pagina 1 TURNO: 2024-260353

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 07:56:13 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-07-2021 RADICACIÓN: 2021-42835 CON: ESCRITURA DE: 31-05-2021

CODIGO CATASTRAL: AAA0277ZBXRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 13 APARTAMENTO 1305 CON AREA DE 24.82 M2 CON COEFICIENTE DE 0.152 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.998 DE FECHA 28-04-2021 EN NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 5248 DE 30-12-2022 NOTARIA 31 DE BOGOTA D.C., DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR LA E.P 998 DE 28-04-2021 NOTARIA TREINTA Y UNO DE BOGOTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 0.149%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. NIT.800.144.467-6 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- TORRE VENTO NIT. P.A. 830.053.994-4, ADQUIRIO PARTE DE LA MAYOR EXTENSION IDENTIFICADA CON FMI 50C-2055825 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, POR E.P. # 53 DE 19-01-2018 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON ASI: GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 6% DE RODRIGUEZ GARCIA ADRIANA ELIZABETH, POR E.P. # 2110 DE 06-10-2017 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, RODRIGUEZ GARCIA ADRIANA ELIZABETH, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 12% DE RODRIGUEZ BERNAL JOSE EDUARDO, POR E.P. # 3662 DE 25-08-2017 NOTARIA 40 DE BOGOTA D.C., TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DEL IDEMA -SINTRAIDEMA-, POR E.P. # 7374 DE 09-08-1994 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 28-10-1994 AL FOLIO 50C-3547. FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. NIT.800.144.467-6 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- TORRE VENTO NIT. P.A. 830.053.994-4, ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, POR E.P. # 53 DE 19-01-2018 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 50% DE APARCAR LTDA, POR E.P. # 2848 DE 30-12-2016 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, ESTOS ADQUIRIERON OTRA PARTE POR COMPRA DE SUPREMO CONSEJO COLOMBIANO DEL GRADO 33 RITO ESCOSES ANTIGUO Y ACEPTADO DE LA FRANCMASONERIA, POR E.P. # 302 DE 18-02-1997 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 10-03-1997 AL FOLIO 50C-566279. FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. NIT.800.144.467-6 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- TORRE VENTO NIT. P.A. 830.053.994-4, ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, POR E.P. # 53 DE 19-01-2018 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON ASI: GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 12% DE RODRIGUEZ GARCIA ADRIANA ELIZABETH, POR E.P. # 952 DE 12-05-2017 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., RODRIGUEZ GARCIA ADRIANA ELIZABETH, ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE RODRIGUEZ BERNAL JOSE EDUARDO, POR E.P. # 1589 DE 09-05-2014 NOTARIA 40 DE BOGOTA D.C., TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, ADQUIRIERON POR COMPRA DE NIETO BOHORQUEZ LUIS ANTONIO, POR E.P. # 141 DE 22-01-1991 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 04-08-1992 B BAL FOLIO 50C-574103. FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. NIT.800.144.467-6 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- TORRE VENTO NIT. P.A. 830.053.994-4, ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, POR E.P. # 53 DE 19-01-2018 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON ASI: GARCIA DE



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

Certificado generado con el Pin No: 240415926392763077

Nro Matrícula: 50C-2118142

Página 3 TURNO: 2024-260353

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 07:56:13 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: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FC-TORRE VENTO VIS

X NIT: 830.053.994-4

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-12360

Doc: ESCRITURA 119 del 24-01-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$149,950,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT 800144467-6 ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC - TORRE VENTO (VIS) - NIT 830053994-4

A: MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL

CC# 11444790 X

A: MOLANO BUENAVENTURA JUAN PABLO

CC# 1070959432 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-12360

Doc: ESCRITURA 119 del 24-01-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL

CC# 11444790 X

DE: MOLANO BUENAVENTURA JUAN PABLO

CC# 1070959432 X

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-02-2022 Radicación: 2022-17690

Doc: CERTIFICADO 274 del 23-02-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA SE CANCELA ESTA LIMITACION DE DOMINIO POR ESCRITURA 420 DE 22-02-2022

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

DE: MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL

CC# 11444790 X

DE: MOLANO BUENAVENTURA JUAN PABLO

CC# 1070959432 X

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-26772

Doc: ESCRITURA 5248 del 30-12-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240415926392763077

Nro Matrícula: 50C-2118142

Pagina 4 TURNO: 2024-260353

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 07:56:13 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

ELIMINAN 6 UNIDADES Y SE CREAM 21 Y SE REUBICAN ZONAS COMUNES

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

DE: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA SA, ANTES FIDUCIARIA COLPATRIA SA NIT 800.144.467-6 ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC TORRE VENTO VIS NIT 830.053.994-4

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO-ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO-ORIP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-05-2022

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2022-5919 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 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: 2024-260353 FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO FN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL