



QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-1015402343

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 | 26/04/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |            |
| Dirección        | CL 18 3 18 AP 1305                              |            |
| Barrio           | LAS AGUAS                                       |            |
| Ciudad           | Bogotá D.C.                                     |            |
| Departamento     | Cundinamarca                                    |            |
| Propietario      | MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL Y OTRO         |            |

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JONATHAN RICARDO ESPITIA GARCIA

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 **MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL Y OTRO** ubicado en la CL 18 3 18 AP 1305 LAS AGUAS, 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 \$237,382,500.84 pesos m/cte (Doscientos treinta y siete millones trescientos ochenta y dos mil quinientos).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

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

Valor en letras

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

Perito actuante

FERNANDO PEÑUELA BARBOSA  
RAA Nro: AVAL-79537697  
C.C: 79537697

| VALORES/TIPO DE AREA.        |  | INFORMACIÓN UVR     |                                  |             |
|------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|-------------|
|                              | <b>Terreno</b>   | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 359.7374    |
| Integral                     | 0  | 9,170,000           | Valor del avalúo en UVR          | 659,877.18  |
| Proporcional                 | 0  | 237,382,500         | Valor asegurable                 | 237,382,500 |
| % valor proporcional         | 0  | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 12          |
| <b>Calificación garantía</b> | <b>Favorable</b>   |                     |                                  |             |
| <b>Observación</b>           | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo |                     |                                  |             |

|              |   |
|--------------|---|
| calificación | 8-14.   |
| Observación  | <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> Los garajes son cubiertos y se cuentan con 18 parqueaderos con duplicador. La copropiedad cuenta con 120 garajes comunales.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> 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</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> El apartamento tiene muy buenos acabados aun que sea usado lo mantiene impecable</p> |

## GENERAL

|               |                       |                  |             |                    |                 |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| <b>Código</b> | LRCAJA-10154<br>02343 | <b>Propósito</b> | Modelo 8-14 | <b>Tipo avalúo</b> | valor comercial |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

### Datos del dirigido a:

|                            |   |                  |                    |              |  |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Dirigido A</b>          | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                  |                    |              |  |
| <b>Tipo identificación</b> | NIT.  | <b>Documento</b> | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b> |  |

### Datos del solicitante:

|                            |                                 |                  |            |                 |            |
|----------------------------|---------------------------------|------------------|------------|-----------------|------------|
| <b>Solicitante</b>         | JONATHAN RICARDO ESPITIA GARCIA |                  |            |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                            | <b>Documento</b> | 1015402343 | <b>Teléfono</b> | 3143329688 |
| <b>Email</b>               | jonathan.espitia@icloud.com     |                  |            |                 |            |

### Datos del propietario:

|                            |   |                  |                 |                 |             |
|----------------------------|---|------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <b>Propietario</b>         | MOLANO BUENAVENTURA HERNAN ARIEL Y OTRO |                  |                 |                 |             |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                                    | <b>Documento</b> | 11444790 y otro | <b>Ocupante</b> | Propietario |

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

|                      |                    |                      |              |                      |              |
|----------------------|--------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| <b>Dirección</b>     | CL 18 3 18 AP 1305 |                      |              |                      |              |
| <b>Conjunto</b>      | TORRE VENTTO P.H.  |                      |              |                      |              |
| <b>Ciudad</b>        | Bogotá D.C.        | <b>Departamento</b>  | Cundinamarca | <b>Estrato</b>       | 3            |
| <b>Sector</b>        | Urbano             | <b>Barrio</b>        | LAS AGUAS    | <b>Ubicación</b>     | Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b> | Apartaestudio      | <b>Tipo subsidio</b> | No VIS       | <b>Sometido a PH</b> | Si           |

|                    |  |  |  |  |  |
|--------------------|--|--|--|--|--|
| <b>Observación</b> | <p><b>Inmueble ubicado en:</b> 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.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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.</p> <p>El predio cuenta con los servicios de agua y luz funcionales, GAS no tiene el edificio ni el apartamento.</p> |  |  |  |  |
|--------------------|--|--|--|--|--|

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                                     |  |                      |    |                          |         |
|-------------------------------------|--|----------------------|----|--------------------------|---------|
| <b>Uso actual</b>                   | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | 13 |                          |         |
| <b>Clase inmueble</b>               | Multifamiliar  | <b>Otro</b>          |    | <b>Método evaluación</b> | MERCADO |
| <b>Justificación de Metodología</b> | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |    |                          |         |

| 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 |

|  |   |
|--|---|
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias   |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | 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.                     |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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.  |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura #998 del 28 de abril de 2021 notaria 31 de Bogotá.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021.</p> |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 119            | EscrituraDePropiedad | 24/01/2022 | 31      | Bogotá D.C. |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Chip        | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle                     |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|-----------------------------|
| 50C-2118142    | 15/04/2024 | AAA0277ZBXR | 0.152%      | AAA0277ZBXR      | PISO 13<br>APARTAMENTO 1305 |

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Los garajes son cubiertos y se cuentan con 18 parqueaderos con duplicador. La copropiedad cuenta con 120 garajes comunales, de acuerdo a lo informado en visita.

## 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                | NO     | NO       | Ciclo rutas         | SI     |

### CARACTERISTICAS

|                  |             |                           |        |                   |        |
|------------------|-------------|---------------------------|--------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Mixta. | Demanda / Interés | Fuerte |
| Estrato          | 3           | Barrio legal              | Si     | Topografia        | Plana  |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno  |                   |        |

| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                                 |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector                          | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100           | Andenes                    | SI                              | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles                 | SI                              | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI                              | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 0-100           | Tipo de vía                | pavimentadas en exelente estado |              |
| Escolar           | Bueno | 0-100           |                            |                                 |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                            |                                 |              |

| IMPACTO AMBIENTAL |   |        |    |             |    |
|-------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire              | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido             | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación:      | No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. |        |    |             |    |

## PROPIEDAD HORIZONTAL

|                                    |                      |                  |                        |                 |    |
|------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-----------------|----|
| Escríptura de Propiedad Horizontal | 998                  |                  | Fecha escritura        | 28/04/2021      |    |
| Notaria escritura                  | 31                   |                  | Ciudad escritura       | Bogotá D.C.     |    |
| Valor administración               | 155234               | Total unidades   | 1 UND /PH:<br>670 UNDS | Terraza comunal | Si |
| Ubicación                          | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 32                     | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                 | 24 horas             | Tanque           | Si                     | Cancha          | No |
| Zonas verdes                       | No                   | Shut             | Si                     | Citófono        | Si |
| Aire acondicionado                 | No                   | Teatrino         | Si                     | Sauna           | No |
| Club                               | No                   | Bomba eyectora   | Si                     | Gimnasio        | Si |

|                    |  |                         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Bicicletero</b> | Si   | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | Si | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | No   | <b>Ascensores</b>       | Si | <b>#Ascensores</b>     | 4  |
| <b>#Sótanos</b>    | 2  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 998, Fecha escritura: 28/04/2021, Notaría escritura: 31, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$155.234, Total unidades: 1 UND /PH: 670 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 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 |                         |    |                        |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |   |                                |                   |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional                                 | <b>Estructura reforzada</b>    | SI                |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo   | <b>Tipo estructura</b>            | Porticos:Vigas_Columnas                     |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | SI  | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura   | <b>Ancho fachada</b>              | 6-9 metros                                  | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2021   | <b>Edad Inmueble</b>              | 3 años                                      | <b>Vida útil</b>               | 100 años          |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | 100   |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | No suministrada  |                                   |   |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | 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. |                                   |   |                                |                   |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Integral |
| <b>Baños Sociales</b> | 0 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 1        |
| <b>Closet</b>         | 1 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |

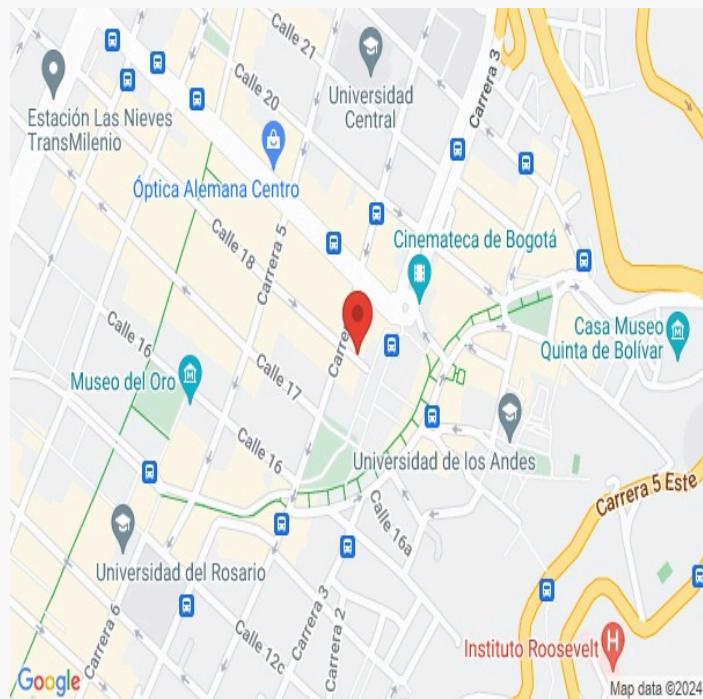
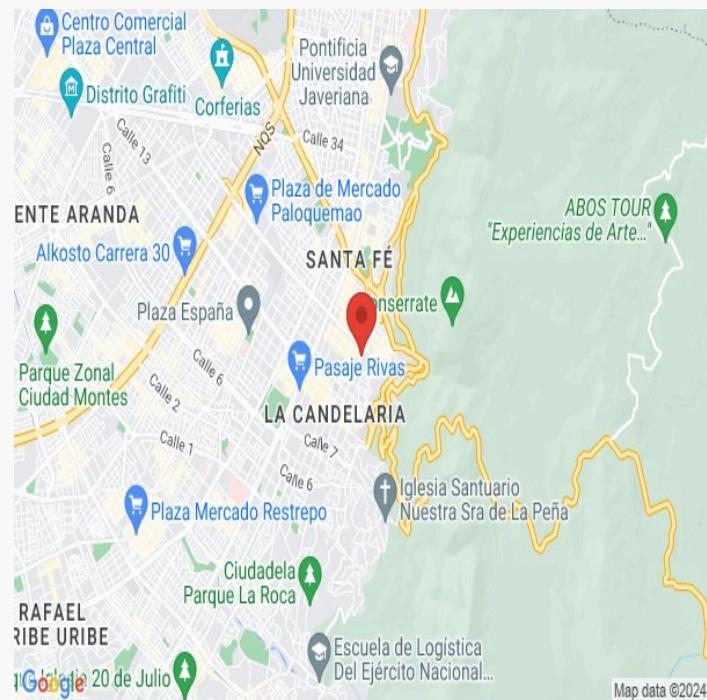
|                |  |             |       |             |       |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0  | Zona ropa   | 0     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0  | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, 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 | Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6025231657065255  
GEOGRAFICAS : 4° 36' 9.0822''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.06893958336077  
GEOGRAFICAS : 74° 4' 8.1834''

## 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 |
| <b>Del inmueble</b> |   | <b>13</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| #             | 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 |
| <b>3 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | 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:

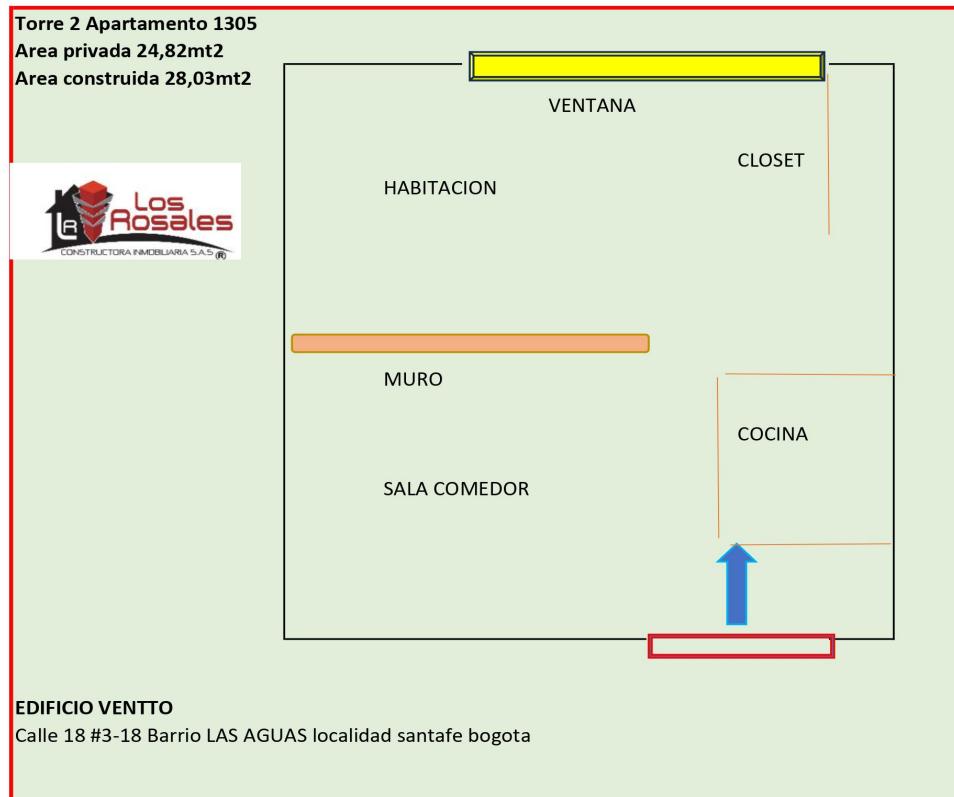
**Enlaces:**

1.:[https://vivienda.lainmobi.com/venta-apartamento-en-las-rosales-483222?utm\\_source=Lifull-commerce&utm\\_medium=referrer](https://vivienda.lainmobi.com/venta-apartamento-en-las-rosales-483222?utm_source=Lifull-commerce&utm_medium=referrer)

4.:<https://www.metrciudad.com/venta-apartamento-bogota-la-veracruz-1-dormitorios-1-bano/2157444606318>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



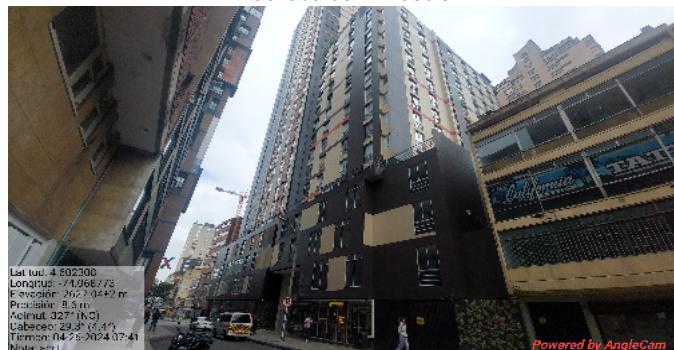
Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor

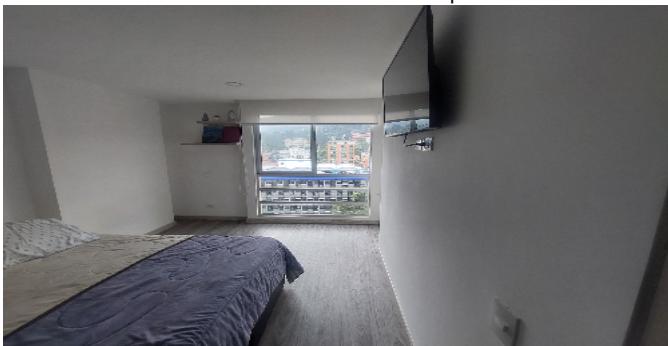


Cocina



## FOTOS General

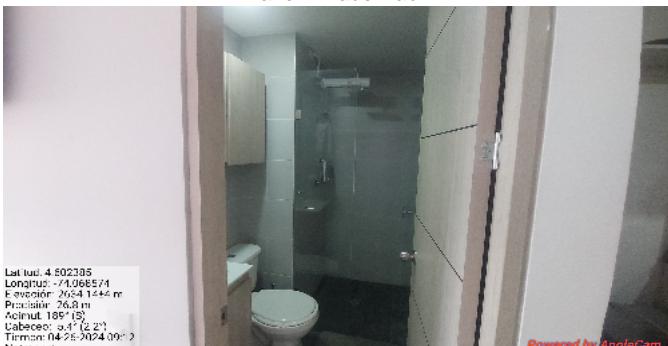
Hab. 1 o Habitación Principal



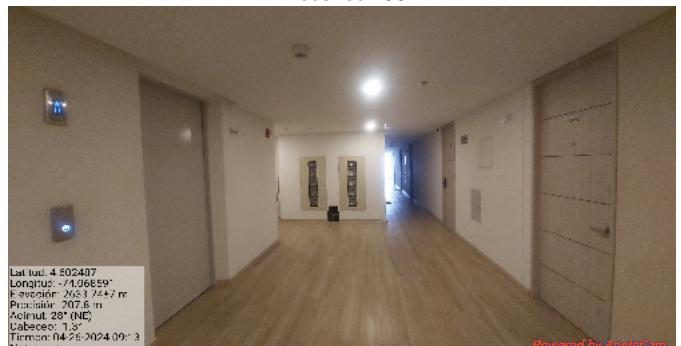
Closest hab. Principal



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 LRCAJA-1015402343**



PIN de Validación: b6660eab



https://www.raa.org.co



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 800728814-2

**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. 78537887, se encuentra inscrito(s) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-78537887.

*Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA se encuentra vigente y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:*

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Asistido

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Asistido

#### 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  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Asistido



PIN de Validación: b6660ad6



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



Autoridad Nacional de Avalaciones  
http://www.ana.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 569 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO:**

**LRCAJA-1015402343 M.I.: 50C-2118142**

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Régimen  
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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 66660ed8



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



autoridadnacionaldeavionamiento  
https://www.ana.gov.co  
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300  
Bogotá D.C., Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### 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  
08 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles o elementos de valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Régimen  
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  
08 Ago 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12: Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: 66660ed8



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



Fecha de Inscripción  
08 Ago 2022

Regímen  
Regímen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño amargante, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1015402343**  
Regímen  
08 Ago 2022

M.I.: 50C-2118142

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERÓ 102 NUMERO 155-60 TORRE2 AP RT308  
Teléfono: 3233870771  
Correo Electrónico: fernando.unad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos-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(s) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 78537697

B(d)e) señor(es) FERNANDO PERUELA BARBOZA 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 QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b6660ed8



#### PIN DE VALIDACIÓN

b6660ed8

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura 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.

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

Firma:

Alexandria Suárez  
Representante Legal



**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: AAA0277ZBXRC COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PISO 13 APARTAMENTO 1305 CON AREA DE 24.82 M<sup>2</sup> 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**

Pagina 2 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

RODRIGUEZ ELIZABETH, POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 12% DE RODRIGUEZ GARCIA ADRIANA ELIZABETH, POR E.P. # 368 DE 22-02-2017  
NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., RODRIGUEZ GARCIA ADRIANA ELIZABETH, ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA 12% 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, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA Y TOTALIDAD DE OTRO  
DE NIETO BOHORQUEZ LUIS ANTONIO, POR E.P. # 141 DE 22-01-1991 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., TELLEZ LOZANO LIBARDO, HURTADO  
GONZALEZ BENJAMIN, GARCIA DE RODRIGUEZ ELIZABETH, ADQUIRIERON OTRA PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE MICHELS  
CONCHA ARTURO, MICHELS CONCHA EDUARDO, MICHELS CONCHA ENRIQUE, POR E.P. # 5484 DE 07-11-1991 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C.,  
NIETO BOHORQUEZ LUIS ANTONIO, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE CARVAJAL FABIO, PATACON ZARABANDA JOSE IGNACIO, POR E.P. # 2355  
DE 9-06-1988 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 21-07-1988 AL FOLIO 50C-581206..\*AMMA\*.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CI 18.3 18 AP 1305 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 4 18-16 PISO 13 APARTAMENTO 1305 TORRE VENTO PH

1) CARRERA 4 18 16 PISO 13 APARTAMENTO 1305

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

50G - 2055825

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-05-2021 Radicación: 2021-42830

Doc: ESCRITURA 1386 del 30-10-2020, NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBR DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBR DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. NIT 800 144 167-6 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EC TORRE VENTO NIT 830053094-4

A: CODENSA S.A. E.S.P.

NIT# 8300372480 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-05-2021 Radicación: 2021-42835

Doc: ESCRITURA 998 del 28-04-2021 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGIMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL : 0317 CONSTITUCION REGIMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA COL PATRIA S A VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO EC-TORRE VENTO VISA

NIT: 830 053 994-4

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-05-2021 Radicación: 2021-42835

Dec: ESCRITURA 998 del 28-04-2021, NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ 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 CREAN 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 FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BODAS ZONA CENTRO-DRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAZ

#### **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 EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

## REGISTRADORA PRINCIPAL