



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRHIPO-11412920

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 145 144C 72 TO 5 AP 801		
Barrio	Fontanar del rio		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE AUGUSTO NOVOA GONZALEZ

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 **LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA** ubicado en la KR 145 144C 72 TO 5 AP 801 Fontanar del rio, 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 \$184,575,981 pesos m/cte (Ciento ochenta y cuatro millones quinientos setenta y cinco mil novecientos ochenta y uno).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 801	45.88	M2	\$3,920,575.00	97.45%	\$179,875,981.00
Area Privada	AREA PRIVADA BALCON	2.35	M2	\$2,000,000.00	2.55%	\$4,700,000.00
TOTALES					100%	\$184,575,981

Valor en letras
Ciento ochenta y cuatro millones quinientos setenta y cinco mil novecientos ochenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

Fernando Peñuela Barbosa

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

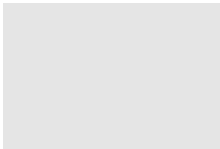
VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,228,422	Valor del avalúo en UVR	513,085.33
Proporcional	0	184,575,981	Valor asegurable	184,575,981
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: En la actualidad hay 200 parqueaderos para carros y 149 parqueaderos para motos, casi todo está al aire libre, pero hay un mezanine para parqueaderos cubiertos tanto de carros como de motos. Tiene 12 parqueaderos para visitantes, todos estos parqueaderos son comunales en sorteo cada 6 meses y se debe pagar una administración por tenerlos. Todo lo anterior de acuerdo a lo informado en visita.</p> <p>Entorno: Es un predio está muy bien ubicado, frente a supermercados como el ARA y a droguerías como CRUZ VERDE cuenta con muy buen transporte público, tiene paraderos del sistema de transporte, sus vías están en buen estado, lo cual ayuda para tener un buen transporte</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 4299, Fecha escritura: 07/12/2012, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 152400, Total unidades: 1 UND / PH: 524 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24</p>			

horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre total 11 asensores Es un conjunto que tiene más de 12 años de construido, tiene administración, talanquera para que entren los residentes, tiene 2 parques infantiles, cancha para micro fútbol, dos salones comunales, sus parqueaderos están muy bien delimitados, está en buen estado el conjunto

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Es un apartamento en buen estado, está en un octavo piso con ascensor, el apartamento tiene pisos laminados puerta de entrada metálica y sus puertas interiores son en láminas de madera closets madera, sus dos baños enchapados uno sin ducha y el segundo con ducha, división en acrílico, paredes del apartamento pañetadas, estucadas y pintadas, ventanerías en aluminio y las puertas para el balcón son en aluminio Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

GENERAL					
Código	LRHIPO-11412920	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE AUGUSTO NOVOA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11412920	Teléfono	3112056224
Email	augusto.novoa@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19131319	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 145 144C 72 TO 5 AP 801				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Fontanar del rio	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p>EL PROCESO TAMBIÉN VA DIRIGIDO A VIVIENDA 8-14</p> <p>Inmueble ubicado en: KR 145 144C 72 TO 5 AP 801</p> <p>Al inmueble se llega así: Se coge de norte a sur por la avenida ciudad de cali llegar hasta la calle 145 en la esquina del éxito ya bajar por 1.2 km por 5 min hasta llegar a la calle 144 seguir por la calle 144 por 1.2 km 5 minutos hasta llegar a la carrera 145 con 144c -72</p> <p>El Predio cuenta con los servicios de luz y los contadores están en la entrada de la torre 5 los servicios de gas est ubicado en el piso 8 antes de llegar al apartamento y el del agua también está en la entrada del apartamento</p>				



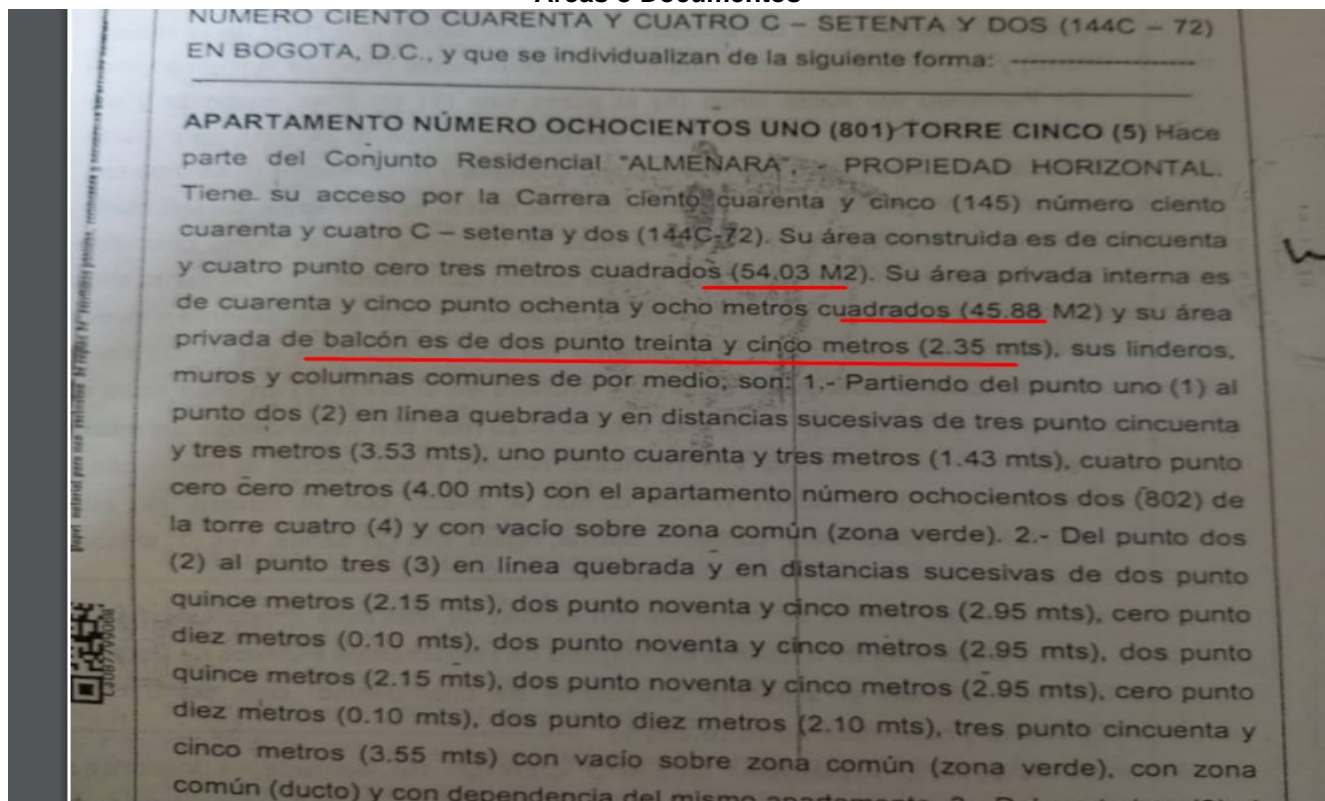
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	801																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.03</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 108.427.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.88</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA BALCON</td><td>M2</td><td>2.35</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>46</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.88</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA BALCON</td><td>M2</td><td>2.35</td><td>AREA PRIVADA BALCON</td><td>M2</td><td>2.35</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	54.03	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 108.427.000	AREA PRIVADA	M2	45.88				AREA PRIVADA BALCON	M2	2.35				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.88	AREA PRIVADA BALCON	M2	2.35	AREA PRIVADA BALCON	M2	2.35
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	54.03	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 108.427.000																																										
AREA PRIVADA	M2	45.88																																													
AREA PRIVADA BALCON	M2	2.35																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.88																																										
AREA PRIVADA BALCON	M2	2.35	AREA PRIVADA BALCON	M2	2.35																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																																														
Actualidad edificadora	PROYECTOS DE VIVIENDA DONDE HAY CONSTRUCTORAS COMO CORINSA , CUZESAR, GALICIA, ENTRE OTRAS.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4299 07/12/2012 NOTARIA 20 BOGOTÁ. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.																																														

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2146	EscrituraDePropiedad	09/07/2014	20	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20694845	23/04/2024	AAA0253YWLW	0.194%	0092480610005 08001	Apartamento 801

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	En la actualidad hay 200 parqueaderos para carros y 149 parqueaderos para motos, casi todo está al aire libre, pero hay un mezanine para parqueaderos cubiertos tanto de carros como de motos. Tiene 12 parqueaderos para visitantes, todos estos parqueaderos son comunales en sorteo cada 6 meses y se debe pagar una administración por tenerlos. Todo lo anterior de acuerdo a lo informado en visita.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	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	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un predio está muy bien ubicado, frente a supermercados como el ARA y a droguerías como CRUZ VERDE cuenta con muy buen transporte público, tiene paraderos del sistema de transporte, sus vías están en buen estado, lo cual ayuda para tener un buen transporte				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4299		Fecha escritura	07/12/2012	
Notaria escritura	20		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	152400	Total unidades	1 UND / PH: 524 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1 por torre total 11 ascensores
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 4299, Fecha escritura: 07/12/2012, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 152400, Total unidades: 1 UND / PH: 524 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicléttero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre total 11 ascensores</p> <p>Es un conjunto que tiene más de 12 años de construido, tiene administración, talanquera para que entren los residentes, tiene 2 parques infantiles, cancha para micro fútbol, dos salones comunales, sus parqueaderos están muy bien delimitados, está en buen estado el conjunto</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

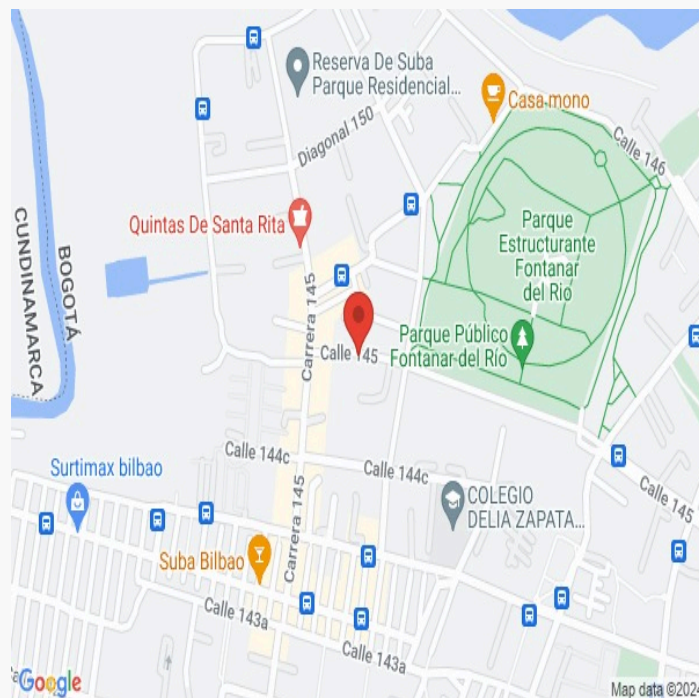
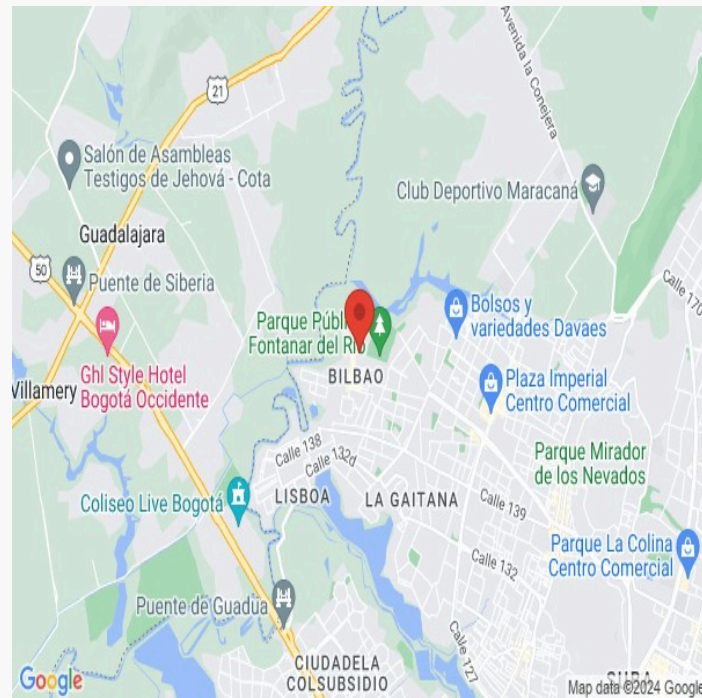
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Es un apartamento en buen estado, está en un octavo piso con ascensor, el apartamento tiene pisos laminados puerta de entrada metálica y sus puertas interiores son en láminas de madera closets madera, sus dos baños enchapados uno sin ducha y el segundo con ducha, división en acrílico, paredes del apartamento pañetadas, estucadas y pintadas, ventanerías en aluminio y las puertas para el balcón son en aluminio Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 145 144C 72 TO 5 AP 801 | Fontanar del rio | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7547903

GEOGRAFICAS : 4° 45' 17.2434''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1147684

GEOGRAFICAS : 74° 6' 53.1642''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 145 No 144c 72	8	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000		\$	1	\$4,700,000	\$4,017,000.87	3204056572
2	Carrera 145 No 144c 72	8	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$	1	\$4,700,000	\$3,831,734.96	3107897353
3	Carrera 145 No 144c 72	7	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$	1	\$4,700,000	\$4,038,796.86	3138063517
4	Carrera 145 No 144c 72	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$	1	\$4,700,000	\$3,624,673.06	3143176959
5	Carrera 145 No 144c 72	8	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000		\$	1	\$4,700,000	\$3,728,204.01	3054175592
Del inmueble		801		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	54.03	45.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,017,000.87
2	12	54.03	45.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,831,734.96
3	12	54.03	45.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,038,796.86
4	12	54.03	45.88	1.0	1.0	1.10	1.0	1.0	1.1	\$3,987,140.37
5	12	54.03	45.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,728,204.01
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,920,575.41
									DESV. STANDAR	\$134,726.07
									COEF. VARIACION	3.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,055,301.48	TOTAL	\$186,057,232.08
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,785,849.34	TOTAL	\$173,694,767.91
VALOR TOTAL	\$179,875,981.00			

Observaciones:
Enlaces: 4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tibabuyes/boqota/10898473?_gl=1*1q5m0*_up*MQ_&qclid=CjwKCAIw65-zBhBkEiwAiqRMP9obAM9taVR_iJSar8iscSrIj2IN8dVEKIOvqbBLleLBCuIRU5RoCM-MQAvD_BwE 5- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tibabuyes/boqota/10612419?_gl=1*1k3d091*_up*MQ_&qclid=CjwKCAIw65-zBhBkEiwAiqRMP9obAM9taVR_iJSar8iscSrIj2IN8dVEKIOvqbBLleLBCuIRU5RoCM-MQAvD_BwE

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



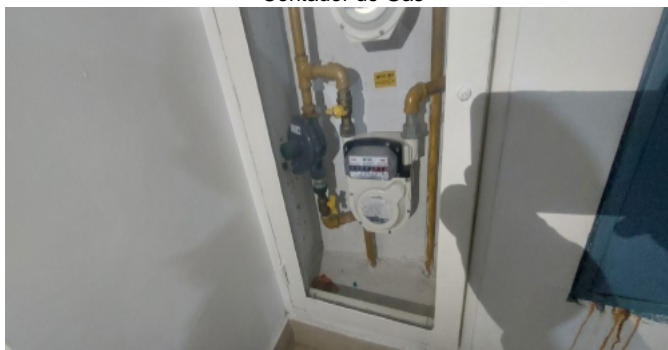
Contador de Energia



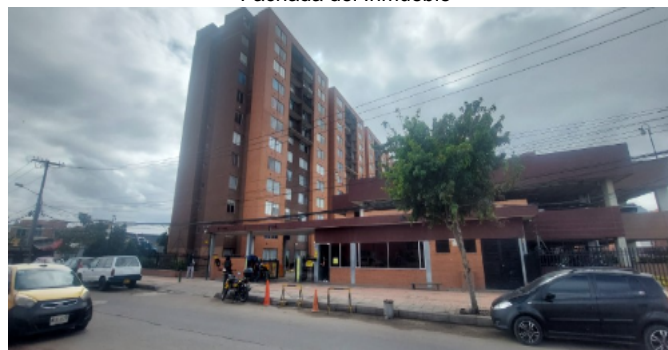
Contador de Agua



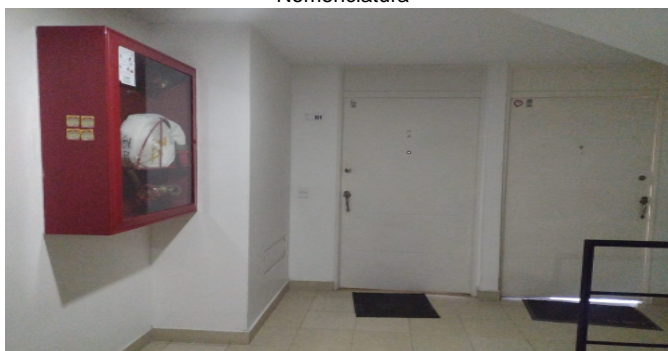
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-11412920



PIN de Validación: b934De67

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-78537887.

La RAA emite la expedición de esta certificado al registro del señor(a) FERNANDO PEÑUELA BARBOSA en su cedula de ciudadanía No. 78537887.

AVALUO: LRHIPO-11412920 M.I.: 50N-20694845

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2022Regimen
Regimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo 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 2022Regimen
Regimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 2022Regimen
Regimen Asociativo

Página 1 de 5



PIN de Validación: b934De67

**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2022Regimen
Régimen Acordado

RAA AVALUO: LRHIPO-11412920 M.I.: 50N-20694845

Categoría 5 Edificios de Interés Arqueológico y Monumentos Históricos**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Ago 2022Regimen
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2022Regimen
Régimen Acordado**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, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, mototriciclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2022Regimen
Régimen Acordado



PIN de Validación: b934De67

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, 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 Asociado

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRHIPO-11412920 M.I.: 50N-20694845

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociado

Categoría 10 Samovianos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2022

Régimen
Régimen Asociado

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 Asociado

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

 <p>PIN de Validación: b934De67</p>	 <p>RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co</p>	 <p>ANA Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 580 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>
<p>Fecha de Inscrición 09 Ago 2022</p>	<p>Régimen Régimen Presidencial</p>	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. <p>RAA AVALUO: LRHIPO-11412920 M.I.: 50N-20694845</p> <p>Régimen Presidencial 09 Ago 2022</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p>Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT308 Teléfono: 3233970771 Correo Electrónico: jamandunas@gmail.com</p>		
<p>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación Técnica Laboral por Competencias en Avalúo-Corporación Tecnológica Empresarial</p>		
<p>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(los) señor(ES) FERNANDO PERUELA BARBOSA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78537697</p>		
<p>El(los) señor(ES) FERNANDO PERUELA BARBOSA se encuentra al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.</p>		
<p>Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 pueda efectuarse ingresando al 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.</p>		
<p>Página 4 de 5</p>		



PIN de Validación: b6340e67



PIN DE VALIDACIÓN

b6340e67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-11412920 M.I.: 50N-20694845


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 240423553793425546

Nro Matrícula: 50N-20694845

Página 1

Impreso el 23 de Abril de 2024 a las 02:01:42 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-01-2013 RADICACIÓN: 2013-2218 CON: ESCRITURA DE: 14-01-2013

CODIGO CATASTRAL: AAA0253YWLWCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4299 de fecha 07-12-2012 en NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 801 TORRE 5 con area de CONSTR. 54.03 M2 PRIV. 45.88 M2 con coeficiente de 0.194% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO LOS INMUEBLES CON MATRICULA 20421778 Y 20584257 QUE SON OBJETO DE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HICIERA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CONTRACTUALMENTE ARBOLEDAS DE LA FONTANA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR ESCRITURA 5483 DE 30-12-2010 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 07-04-2011. ACLARADA POR LAS ESCRITURAS 926 DE 01-04-2011 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA Y ESCRITURA 495 DE 21-02-2012 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA. -- LA ANTERIOR, EFECTUO DESENGLOBE, POR ESCRITURA 427 DE 01-03-2004 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30-03-2004. -- Y POR ESCRITURA 26 13-01-2009 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15-05-2009. -- FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO ARBOLEDA DE LA FONTANA - FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA INVERSIONES CONSOCIVILES S.A., POR ESCRITURA 3080 DE 15-11-2003 DE LA NOTARIA 40 DE 4 BOGOTA, REGISTRADA EL 19-12-2003. -- LA ANTERIOR, ADQUIRIO POR COMPRA A GUTIERREZ MENDEZ LUIS EDUARDO, POR ESCRITURA 746 DE 28-02-2002 DE LA NOTARIA 21 DE BOGOTA. -- ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE OSPINA PEREZ MARIANO, TRAMITADA EN EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, CON SENTENCIA DE FECHA 19-01-1979. -- Y EL INMUEBLE CON MATRICULA 20584257, LO ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA - FIDUBOGOTA S.A., *LMBG.*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 145 144C 72 TO 5 AP 801 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 145 # 144C-72 CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H. APARTAMENTO 801 TORRE 5

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

50N - 20676150

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-14204

Doc: ESCRITURA 495 del 21-02-2012 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO ALMENARA - FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

X NIT 830.055.897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-01-2013 Radicación: 2013-2218

Doc: ESCRITURA 4299 del 07-12-2012 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H.



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

Certificado generado con el Pin No: 240423553793425546

Nro Matrícula: 50N-20694845

Pagina 2

Impreso el 23 de Abril de 2024 a las 02:01:42 PM

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

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA-FIDUBOGOTA SA

X NIT8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-11-2014 Radicación: 2014-80618

Doc: ESCRITURA 2146 del 09-07-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,134,000

Se cancela anotación No: 1

**ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL
HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION**

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA-FIDUBOGOTA SA

NIT8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-11-2014 Radicación: 2014-80618

Doc: ESCRITURA 2146 del 09-07-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA-FIDUBOGOTA SA

NIT8300558977

A: GONZALEZ SIERRA LUIS ALFONSO

CC# 19131319 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-11-2014 Radicación: 2014-80618

Doc: ESCRITURA 2146 del 09-07-2014 NOTARIA VEINTE 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: GONZALEZ SIERRA LUIS ALFONSO

CC# 19131319 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-04-2024 Radicación: 2024-22215

Doc: CERTIFICADO 151 del 09-04-2024 NOTARIA SESENTA Y SIETE 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 CANCELACION DE
PATRIMONIO DE FAMILIA POR MEDIO DE ESCRITURA NO.605 DE FECHA 22 DE MARZO DE 2024, OTORGADA EN NOTARIA NO.67**

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

DE: GONZALEZ SIERRA LUIS ALFONSO

CC# 19131319 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240423553793425546

Nro Matrícula: 50N-20694845

Pagina 3

Impreso el 23 de Abril de 2024 a las 02:01:42 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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2014-11889	Fecha: 22-12-2014
EN DIRECCION LO CORREGIDO CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H., SEGUN TEXTO DEL TITULO SALVEDAD VALE ART.59 LEY 1579/2012 GRH C2014-11889			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 03-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP. CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D. RES. 2016-52041 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: C2014-11889	Fecha: 22-12-2014
EN COMENTARIO LO INCLUIDO RESIDENCIAL SEGUN TEXTO DEL TITULO DEL R.P.H., SALVEDAD VALE ART.59 LEY 1579/2012 GRH C2014-11889			

La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-204003

FECHA: 23-04-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



Impreso el 23 de Abril de 2024 a las 10:38:21 AM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2024-22215 se calificaron las siguientes matriculas:
20694845

Nro Matricula: 20694845

CIRCULO DE REGISTRO: 50N
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA NORTE
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO: AAA0253YWLW
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 145 # 144C-72 CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H. APARTAMENTO 801 TORRE 5
2) KR 145 144C 72 TO 5 AP 801 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 17-04-2024 Radicacion: 2024-22215 Valor Acto:
Documento: CERTIFICADO 151 DEL: 09-04-2024 NOTARIA SESENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA POR MEDIO DE ESCRITURA NO.605 DE FECHA 22 DE MARZO DE 2024, OTORGADA EN NOTARIA NO.67 (CANCELACION)

Se cancela la Anotacion(es) No.(s) 5

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

DE: GONZALEZ SIERRA LUIS ALFONSO

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS
MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

19.131.319

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El Interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 23 de Abril de 2024 a las 10:38:21 AM

Funcionario Calificador ABOGA304

El Registrador - Firma

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



Ca470474447



Libertad y Orden

CERTIFICADO No. 611

EL NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47) ENCARGADO
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

Que revisado el original de la escritura pública **DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO (2871)** de fecha **Veintiuno (21) de Noviembre de Dos Mil Dieciocho (2018)**, otorgada en esta Notaría, Los Señores **LUIS FERNANDO GONZÁLEZ CASTILLO**, Identificado con la cedula de ciudadanía numero **79.887.436** expedida en Bogotá D.C. y **CELIA BLANCO LUCERO**, Identificada con la cedula de ciudadanía numero **49.788.791** expedida en Valledupar. **CONFIRIERON PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a los señores **CELMIRA CASTILLO DE GONZALEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número **41.453.357** expedida en Bogotá D.C., **LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA**, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.131.319** expedida en Bogotá D.C. y **NELLY JOHANA BLANCO LUCERO** identificada con la cédula de ciudadanía número **52.914.427** expedida en Bogotá D.C.

Revisado el protocolo en su matriz de la escritura pública, no hay constancia que dicho poder haya sido revocado, sustituido o modificado, por lo tanto, se presume vigente.

Para conocer las facultades otorgadas, se recomienda revisar la escritura antes mencionada.

Se expide en Bogotá D.C., a los **(04)** días del mes de **Junio** del año **Dos Mil Veinticuatro (2024)** con destino a: **EL INTERESADO**.

JAIME ALEJANDRO CASTRO TORRES
NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47) ENCARGADO
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
MEDIANTE RESOLUCION No. 05322 DE FECHA 22 DE MAYO DE 2024



Ca470474447

Cadena. No. 05322-18-01-24

11392M800BBM#BCO



Ca449584727

1

Aa080923169

----- NOTARÍA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEISCIENTOS CINCO (605) -----

DE FECHA: VEINTIDOS (22) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) -----

CLASE DE ACTO:-----

0843.- CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -----

(CANCELACIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE)-----

OTORGANTES:----- IDENTIFICACIÓN

LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA ----- C.C. 19.131.319

CELMIRA CASTILLO DE GONZALEZ ----- C.C. 41.453.357

INMUEBLE: APARTAMENTO NÚMERO OCHOCIENTOS UNO (801) TORRE CINCO (5),

QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA - PROPIEDAD

HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO CUARENTA Y CINCO (KR 145)

NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO C - SETENTA Y DOS (144C-72) DE LA

CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20694845 -----

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República

de Colombia, a veintidos (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí,

NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO, NOTARIA SESENTA Y SIETE (67)

ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., se otorga la presente escritura

pública, en los siguientes términos:-----

Comparecieron: **LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA,** mayor de edad, de nacionalidad

colombiana, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía

número **19.131.319**, expedida en Bogotá D.C., y **CELMIRA CASTILLO DE**

GONZALEZ, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en esta ciudad,

identificada con la cédula de ciudadanía número **41.453.357** expedida en Bogotá

D.C., de estado civil casados entre si, con sociedad conyugal vigente, quienes obran

en su propio nombre, y manifestaron:-----

PRIMERO.- Que mediante escritura pública número dos mil ciento cuarenta y seis

(2146) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaria

Veinte (20) del Circulo de Bogotá D.C, debidamente registrada ante la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, bajo el folio de matrícula

inmobiliaria número **50N-20694845**, el compareciente **LUIS ALFONSO GONZALEZ**

SIERRA, adquirió por compraventa de vivienda de interés social efectuada a la

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



Aa080923169

NAYLA CARVAJAL BARRETO

Notaria 67 del Circulo de Bogotá



11234002H5ACANE

06-09-22

12-16-23



1130284A0BA64ACB

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALMENARA - FIDUBOGOTÁ S.A, el pleno derecho de dominio y la posesión real y material del siguiente inmueble:-----
APARTAMENTO NÚMERO OCHOCIENTOS UNO (801) TORRE CINCO (5), QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO CUARENTA Y CINCO (KR 145) NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO C - SETENTA Y DOS (144C-72) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20694845**, cuya determinación cabida y linderos se encuentran relacionados en la escritura pública número dos mil ciento cuarenta y seis (2146) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaria Veinte (20) del Circulo de Bogotá D.C, antes mencionada.-----

SEGUNDO.- Que mediante la citada escritura pública número dos mil ciento cuarenta y seis (2146) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaria Veinte (20) del Circulo de Bogotá D.C, y sobre el inmueble adquirido, el señor **LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA**, constituyó **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, a favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente y de su (s) hijos (s) menor (es) actual (es) o de los que llegare(n) a tener-----

TERCERO.- Manifiestan los comparecientes **LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA** y **CELMIRA CASTILLO DE GONZALEZ**, que su estado civil actual es casados entre si, con sociedad conyugal vigente, que tiene dos (02) hijos de nombres: **LUZ DARY GONZALEZ CASTILLO** Y **LUIS FERNANDO GONZALEZ CASTILLO**, quienes en la actualidad son mayores de edad, como lo demuestran con las copias autenticas de los registros civiles de nacimiento, que presentan para su protocolización con esta escritura, y que no tienen mas hijos legítimos, extramatrimoniales, ni adoptivos, ni por reconocer.-----

CUARTO.- Que acogiéndose a lo dispuesto por los Artículos Veintitrés (23) y Veintinueve (29) de la Ley Setenta (70) de Mil Novecientos Treinta y Uno (1931), los señores **CELMIRA CASTILLO DE GONZALEZ** y **LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA**, **CANCELAN EL PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, constituido por medio de la escritura pública número dos mil ciento cuarenta y seis (2146) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaria Veinte (20) del Circulo de Bogotá D.C, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de

~~El papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario~~



C4449584728

Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20694845**, sobre el inmueble determinado en la Cláusula Primera del presente instrumento público y por lo tanto el inmueble sobre el cual versa esta escritura queda libre de dicho gravamen.

QUINTO: Se solicitan a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, poner nota de la presente **CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE)**, en el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20694845**.

NOTA: CON EL FIN DE QUE SE IMPONGA LA NOTA DE CANCELACION EN EL ORIGINAL DE LA ESCRITURA CUYO ACTO SE CANCELA Y QUE SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADA EN OTRA NOTARIA, SE EXPIDE CERTIFICADO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 52 Y 53 DEL DECRETO LEY 960 DE 1.970 Y ARTÍCULO 2.2.6.1.2.8.1 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR JUSTICIA Y DEL DERECHO NÚMERO 1069 DE 2.015.

NOTA: ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(la)(los) otorgante(s) manifiesta(n) que **NO () SI (X)** da(n) su consentimiento para ser notificado(a)(s) por medio electrónico, de todo lo concerniente a la Radicación Electrónica de la escritura pública por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al siguiente correo: **hola@notaria67.co** de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTA ESPECIAL: CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. **LOS COMPARECIENTES** hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad; declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**.

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina correspondiente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de

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



C4449584728



JAYLA CARVAJAL BARRETO
Notaria 67 del Circuito de Bogotá

1125EHEVH42H1H4A

06-09-22

12-10-22



11261BC84A0BA610

interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de Impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). -----

AUTORIZACIÓN: En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, "por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", autorizo(amos) a la Notaría Sesenta y Siete (67) de Bogotá D.C., para tratar los datos personales que sobre mi(nosotros) reposan en sus bases de datos, para usar, circular, registrar, administrar, procesar, confirmar y suprimir la información de carácter personal que he(hemos) suministrado, o que sobre mi(nosotros) recojan. Así mismo, doy(damos) fe de que he(hemos) sido informado(s) de los derechos que de conformidad con la ley me(nos) asisten como titular(es) de los datos personales, y manifiesto(amos) que las entiendo(demos) y las acepto(amos). Si se tomó(arón) firma(s) en fecha(s) posterior(es) es válida de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1069 de 2015.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leída la presente escritura pública por **LOS COMPARECIENTES** y advertidos de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal, la hallaron conforme con sus intenciones, la aprobaron en todas sus partes y la firmaron junto con el(la) suscrito(a) Notario(a), quien da Fe y la autoriza.-----

Se deja constancia que los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Decreto 960 de 1970 Artículo 9). -----

Se utilizaron las hojas notariales números:-----

Aa080923169, Aa080923170, Aa080923171.-----



Ca449584729

5

Aa080923171

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:-----
SEISCIENTOS CINCO (605)-----
DE FECHA: VEINTIDÓS (22) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)-----
OTORGADA EN LA NOTARÍA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ D.C.-----

Firman,

Celmira de González

CELMIRA CASTILLO DE GONZALEZ

C.C. No. 41.453357

Teléfono 3166533974

Dirección Carrera 103 B # 152 C 12

Estado Civil: Casada con *pedro conlugas vigente*

Correo electrónico *celmira.castillo@gmail.com*

Actividad económica *Pensionada*



Luis Alfonso

LUIS ALFONSO GONZALEZ SIERRA

C.C. No. 19131319

Teléfono 3168277888

Dirección Carrera 103 B # 152 C 12

Estado Civil: *casado es c vigente*

Correo electrónico *luisgonzalez1951@gmail.com*

Actividad económica *Pensionado*



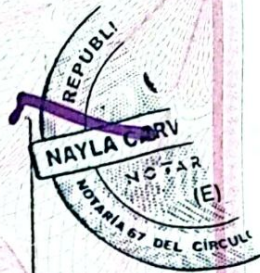
WYLA CARVAJAL BARRETO

Notaria 67 del Círculo de Bogotá

11231A9AHCAH27a

06-09-22

12-10-23



Nayla Carvajal Barreto

NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO

NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) ENCARGADA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SEGÚN RESOLUCIÓN 02350 DEL 06 DE MARZO DE 2024

Derechos Notariales: \$ 81.900 -----
Recaudo Fondo de Notariado: \$ 8.700 -----
Recaudo Superintendencia: \$ 8.700 -----
Iva: \$ 30.533 -----
(Resolución No. 00773 del 26 de Enero 2.024) -----

Ana María S.

0670 / Emy

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



Ca449579477

ES FIEL SEGUNDA (02) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA No 5
605 DE FECHA 22 MARZO 2024 TOMADA DE SU ORIGINAL
QUE EXPIDO 04 HOJAS ÚTILES CON DESTINO A OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICO.

DADO EN BOGOTÁ, D.C. 05 DE ABRIL DE 2024

NOTARIA SESENTA Y SIETE ENCARGADA DE BOGOTÁ

[Handwritten signature]

REPUBLICA DE COLOMBIA
67
NAYLA CARVAJAL BARRETO
NOTARIA 67 DEL
(E)
Yareth Rincón
C.A. 2006 72.1

NAYLA CARVAJAL BARRETO
Notaria 67 del Circuito de Bogotá



12-10-23

Cadená S.A. No. 199993340

1138209A08B8UACB

3:15



Tu transacción fue exitosa

Resumen detallado de tu transacción

Valor

\$300.000,00

06/Jun/2024 - 3:14 p. m. - IP 191.156.59.23

Hacia

Portal Zona Pagos BBVA -
EmpresaavaluadorainmlosRosales

¿Desde dónde debitamos?

Cuenta de Ahorros - 5448

Nro. de transacción

151424

Pedido/Factura Nro.

6366800411

