



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1074414574

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MICHEL ALEJANDRO GARZON MURCIA
NIT / C.C CLIENTE	1074414574
DIRECCIÓN	KR 120A #77-20 INT 2 APTO 601
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	GRAN GRANADA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/08/2024
FECHA INFORME	08/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ABRAHAM GONZALEZ MALAVER Y MESA DE GONZALEZ MARIA DOLORES				
NUM.	1900 EscrituraDe	#NOTARIA	32	FECHA	19/05/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	005663100600206001				
CHIP	AAA0244FBZM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GRANADA IV				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	380000	VRxM2	6241.79
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.17%				

M. INMOB.	N°
50C-1902405	AP601
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-1902292	21

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 120A #77-20 INT 2 APTO 601

Al inmueble se llega así: Tomar la vía ciudad de cali hasta la calle 80, hay empezar a bajar hasta llegará a la carrera 120a y se van tres cuadras hasta la calle 77, está el conjunto
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio cuanta con los servicios públicos, agua, luz y gas instalados y funcionando

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 269,751,123

VALOR ASEGURABLE \$ COP 269,751,123

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. La dirección física no coincide con la del certificado de tradición. PARA SUBSANAR: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	88
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 134 24-01-2014 notaria 20
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021 (POT)

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.03	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	60.88	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.28	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 120A #77-20 INT 2 APTO 601 | GRAN GRANADA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 134, fecha: 24/01/2014, Notaría: 20 y ciudad: bogota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	11
N° de Sótanos	No
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

Son apartamentos donde se construyeron con muy buenos materiales donde solo se observa el deterioro por los 10 años de haber sido construidos
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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 601	60.88	M2	\$4,065,163.00	91.75%	\$247,487,123.44
Area Privada	PARQUEADERO 21	10.12	M2	\$2,200,000.00	8.25%	\$22,264,000.00
TOTALES					100%	\$269,751,123

Valor en letras

Doscientos sesenta y nueve millones setecientos cincuenta y un mil ciento veintitrés Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$269,751,123**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

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.

Actualidad edificadora:

Esta parques de san jerónimo cerca al éxito de la 80 en villas de granada de constructora colpatria

SALVEDADES

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

Entorno: Es un sector residencial, pero a pocos metros encontramos un comercio muy bien establecido donde hay cadenas de almacenes, autoservicios, panaderías, almacenes de ropa, etc.

Propiedad horizontal: Escritura: 134, Fecha escritura: 24/01/2014, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: bogota, Administración: 380000, Total unidades: 88, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos laminados, sala, comedor, hall y estudio. La cocina tiene pisos en baldosas, mobiliarios, madera, mesón, mármol, tiene estufa, extractor, calentador a gas, hay división en vidrio para la zona de ropas, techo y paredes estucadas y pintadas, tiene cortinas (panel japonés) El balcón tiene muro en cemento con baranda metálica. Hall y el espacio para el estudio tiene pisos laminados, paredes pintadas. Una ventana con persiana y techo con estuco pintado. Alcoba No 2; pisos alfombra closet madera con persianas puerta de acceso a la alcoba en madera Alcoba No 3 pisos alfombra closet en madera persiana, puerta madera, Alcoba principal pisos alfombra persiana zona de vestir tiene closet madera con varios entrepaños, con puertas de madera para el acceso a la alcoba, a la zona de vestir y a baño principal. Baño principal división en vidrio mobiliarios madera granito espejo drawall en el techo, totalmente enchapado, baño social división en vidrio pisos baldosas mobiliarios en madera dridriwall espejo totalmente enchapado con su puerta de acceso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 120 #77 -10 Conjunto residencial balcones de granada cinco	6	\$340,000,000	0.97	\$329,800,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,275,000.00	3102319043
2	Cll 77b#119-61, Bogotá, Balcones de Granada VII	1	\$315,000,000	0.97	\$305,550,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,402,950.31	301 6586529
3	Gran Granada, Engativa, Bogotá D.C.	7	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,925,352.11	310 2861877
4	Tv. 120a #77-30, Bogotá, Colombia,Balcones de Granada 5	6	\$319,000,000	0.97	\$309,430,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,781,973.68	6017868754
5	mismo conjunto	10	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	1	\$22,000,000		\$	\$3,940,538.76	3153028568
Del inmueble		601		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	78	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,275,000.00
2	10	71.03	64.4	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,402,950.31
3	9	78	71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,925,352.11
4	9	81	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,781,973.68
5	10	68.03	60.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,940,538.76
	10 años									
									PROMEDIO	\$4,065,162.97
									DESV. STANDAR	\$261,441.35
									COEF. VARIACION	6.43%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,326,604.32	TOTAL	\$263,403,670.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,803,721.63	TOTAL	\$231,570,572.56
VALOR TOTAL	\$247,487,123.44			

Observaciones:

1. Apartamento 604 ubicados en el conjunto residencial balcones de granada número cinco, dirección carrera 120#77-30 el contacto es el señor RICARDO DE FELIPE, queda en el sexto piso cuenta con 3 habitaciones, una habitación para estudio cocina integral 2 baños con división en vidrio cocina integral pisos del todo el apartamento en laminados totalmente pintado con su balcón y zona de lavado, tiene garaje propio, tiene las habitaciones closets, tiene vestir, La cocina es tipo americano

2. Cll 77 b #119-61, Bogotá, Hermoso apartamento de 3 habitaciones ubicado en Balcones de Granada VII, es un primer piso, cuenta con parqueadero privado, sala comedor, hall de alcoba, vestir, estudio y balcón. Cerca se encuentra Colsubsidio y parques cercanos. Tiene 3 alcobas, 2 baños, sala comedor, zona de lavandería, balcón

3. ¡Gran Granada, Engativá!

Este encantador apartamento de 71 metros cuadrados te ofrece una cómoda distribución con todas las comodidades que necesitas. Ubicado en el séptimo piso, tendrás acceso fácil y conveniente tanto por ascensor como por escalera.

El apartamento consta de 3 habitaciones en tapete, perfectas para adaptar a tus necesidades familiares o de estilo de vida. El dormitorio principal cuenta con baño privado, brindándote la privacidad y el confort que

mereces.

Disfruta de momentos de relax y reuniones sociales en la acogedora sala-comedor, que incluye un práctico espacio de estudio. Además, podrás deleitarte con las vistas al exterior desde el balcón, ideal para disfrutar del aire fresco y el entorno tranquilo.

Prepara tus platos favoritos en la cocina integral, equipada con todos los electrodomésticos necesarios y suficiente espacio de almacenamiento. La zona de lavado independiente cuenta con ventilación natural, brindándote un ambiente óptimo para tus tareas domésticas diarias.

Este apartamento también cuenta con un parqueadero propio descubierto para tu comodidad y seguridad.

Además, forma parte de un conjunto cerrado con doble anillo de seguridad, garantizando la tranquilidad y la protección de tus seres queridos. Disfruta de una amplia gama de servicios y áreas recreativas, que incluyen salones comunales espaciosos, gimnasio, salón de niños y de jóvenes, multicancha y un hermoso parque infantil con arenera. Además, tus visitantes contarán con parqueaderos exclusivos para su comodidad.

4. Descripción

Se vende hermoso, apto en Balcones de Granada 5, barrio Gran Granada. Vías de acceso calle 80 y calle 68. Centros comerciales cercanos, almacenes de cadena. Área de 81 mts (con balcón) piso 6, consta de 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, estudio, cocina integral, zona de ropas independiente, estudio. Parqueadero propio descubierto.

- Enlaces:**
- [2- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-cjr-balcones-de-granada-vii-3-habitaciones-2-banos-1-garaies/MC4971621](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-cjr-balcones-de-granada-vii-3-habitaciones-2-banos-1-garaies/MC4971621)
- [3- https://apartamento.mercadolibra.com.co/MCO-1436271665-se-vende-apartamento-en-gran-granada-engativa-bogota- JM#polycard_client=search-nordic&position=13&search_layout=grid&type=item&tracking_id=203e4b58-1175-433d-9aa0-495e38d35de4](https://apartamento.mercadolibra.com.co/MCO-1436271665-se-vende-apartamento-en-gran-granada-engativa-bogota- JM#polycard_client=search-nordic&position=13&search_layout=grid&type=item&tracking_id=203e4b58-1175-433d-9aa0-495e38d35de4)
- [4- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4449-396e32be7823-a2fc-5b2c795-5b27?page=1&pos=0&l_sec=1&l_or=2&l_nvde=1bd0225c-2241-4b8e-82a3-41b9d6407d5](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4449-396e32be7823-a2fc-5b2c795-5b27?page=1&pos=0&l_sec=1&l_or=2&l_nvde=1bd0225c-2241-4b8e-82a3-41b9d6407d5)
- [5- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10641268](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10641268)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 120A #77-20 INT 2 APTO 601 | GRAN GRANADA | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

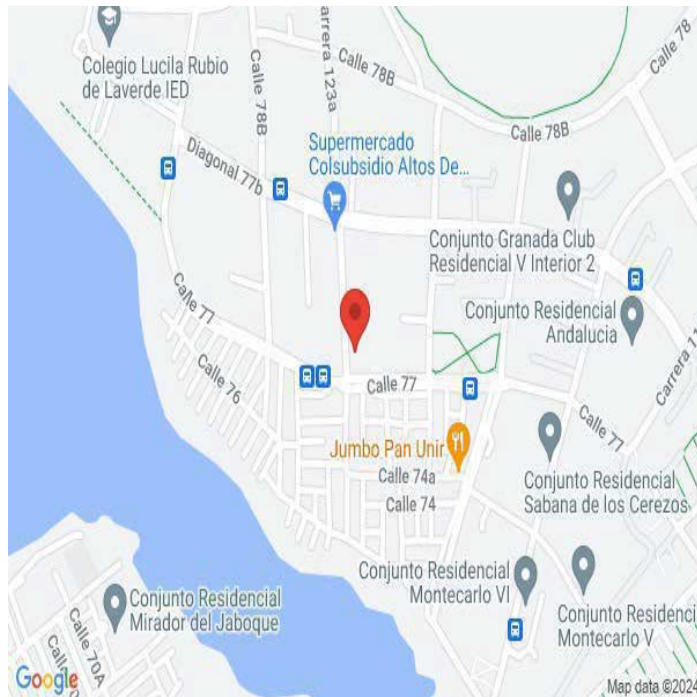
Latitud: 4.7209347538106465

Longitud: -74.13215070962906

COORDENADAS (DMS)

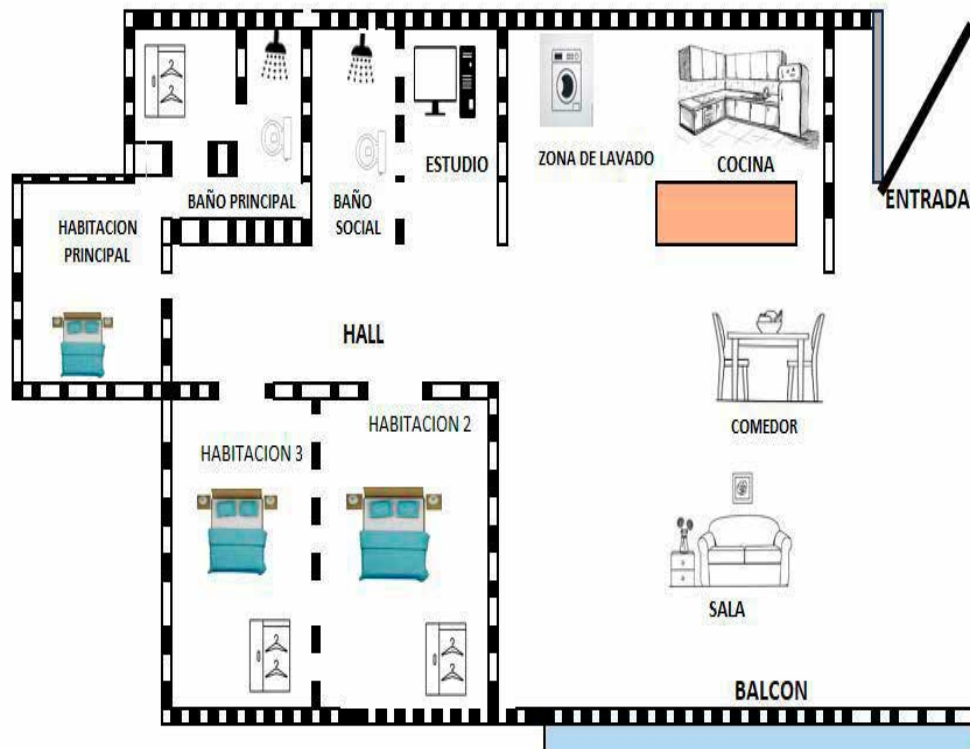
Latitud: 4° 43' 15.3654''

Longitud: 74° 7' 55.743''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA: 60,88 Metros 2
AREA CONSTRUCCION : 68,03 Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GRANADA IV
KR 120A #77-20 INT 2 APTO 601

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



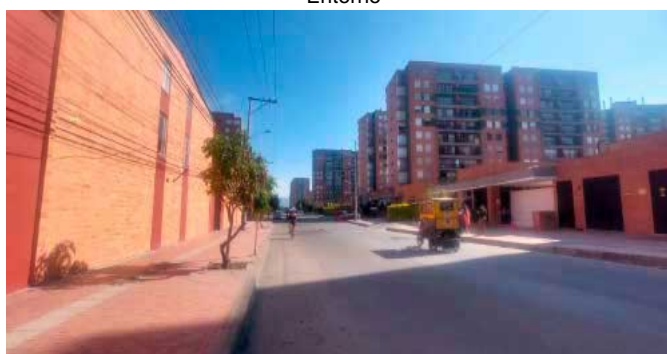
Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



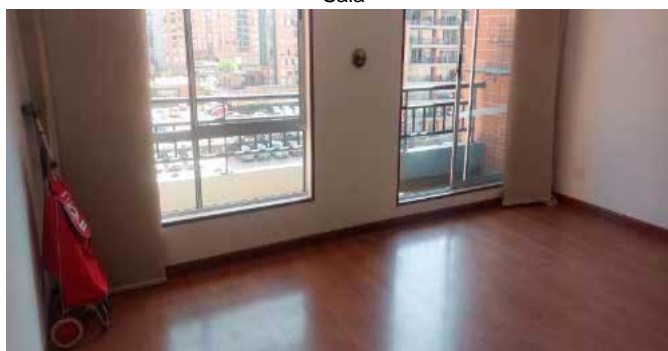
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



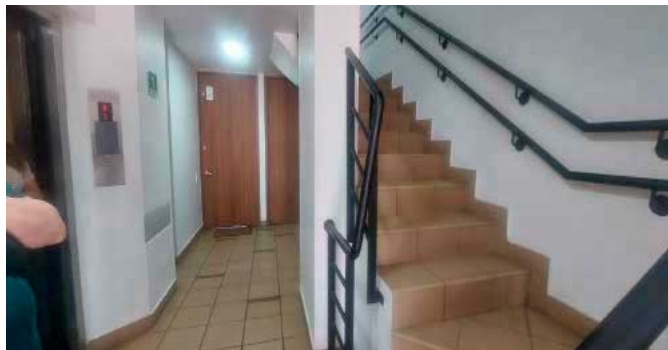
Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1074414574



PIN de Validación: c2fd0b67



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2fd0b67



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2fd0b67



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: c2fd0b67



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



Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERO 102 NUMERO 155-50 TORRE2 APRT306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



PIN de Validación: c2fd0b67



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



PIN DE VALIDACIÓN

c2fd0b67

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1074414574 M.I.: 50C-1902405



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

Certificado generado con el Pin No: 240805604798532664

Nro Matrícula: 50C-1902405

Pagina 1 TURNO: 2024-523854

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 04:14:52 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: 26-02-2014 RADICACIÓN: 2014-9185 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0244FBZM COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INT.2 APTO.601 CON AREA DE 60.88 M2 CON COEFICIENTE DE 1.17 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.134 DE FECHA 24-01-2014 EN NOTARIA VEINTE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, FIDUCIARIA BOGOTA. S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO ATITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 5574, DEL 03-10-DEL 2013, NORATIA 32 DE BOGOTA. DE GUAICAROMO S.A. REGISTRADO EL 16-DE OCTUBRE DEL 2013, AL FOLIO 1893562, ESTA EFECTUO DIVISION MATERIAL POR LA MISMA ESCRITURA ANTES MENCIONADA,QUE CAICARAMO.S.A. EFECTUO ENGLOBE POR LAS ESCRITURAS 6369/7323/ Y 6031, DE FECHAS 21-12-2011/ 28-10- 2011, 17-10-2013, DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA. ESTA EFECTUO DIVISION MATERIA POR ESCRITURA 1717 DEL 23- DE MARZO DEL 2007, NOTARIA 45 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 30-03- DEL 2007, AL FOLIO 1679696. Y POR ESTA MISMA ESCRITURA EFECTUO DESENGLOBE POR LA MISMA ESCRITURA ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA A MARIO ANTONIO BORDA POR ESCRITURA 1064, DEL 22 DE ABRIL DE 1.996, NOTARIA 35 DE BOGOTA. ETA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA MITAD POR ESCRITURA 672, DEL 02-07- DE 1.981, NOTARIA DE FACATATIVA A MONTOYA MEJIA RAFAEL, EL OTRO DERECHO DE CUOTA LO ADQUIRIO HERRERA OBREGON LTDA. POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A ARROCERAS RIO GRANDE LTDA EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 3478, DEL 16-06- DE 1.979, NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 21-06-DE 1.979, AL FOLIO 403560

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 120A 77 20 IN 2 AP 601 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 120A #77-20 INT.2 APTO.601 CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GRANADA IV - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1893562

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-10-2013 Radicación: 2013-96587

Doc: ESCRITURA 5574 del 03-10-2013 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240805604798532664

Nro Matrícula: 50C-1902405

Pagina 2 TURNO: 2024-523854

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 04:14:52 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO BALCONES DE GRANADA IV - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-2014 Radicación: 2014-9185

Doc: ESCRITURA 134 del 24-01-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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 BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A. 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-49233

Doc: ESCRITURA 1900 del 19-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$176,919,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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 BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A

NIT 8300558977

A: GONZALEZ MALAVER ABRAHAM

CC# 19137794 X

A: MESA DE GONZALEZ MARIA DOLORES

CC# 41481196 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-49233

Doc: ESCRITURA 1900 del 19-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,216,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL

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 BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A

nit.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-2014 Radicación: 2014-99482

Doc: ESCRITURA 2586 del 05-08-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

ADICIONAN ARTICULOS 113 Y 114 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL . CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GRANADA IV P.H.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800142383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A.

[illegible][illegible]

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240805604798532664

Nro Matrícula: 50C-1902405

Pagina 4 TURNO: 2024-523854

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 04:14:52 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-523854

FECHA: 05-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 240614821295907236

Nro Matrícula: 50C-1902292

Pagina 1 TURNO: 2024-404926

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 09:31:54 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: 26-02-2014 RADICACIÓN: 2014-9185 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0244EWPPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 21 CON AREA DE 10.12 M2 CON COEFICIENTE DE 0.05 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.134 DE FECHA 24-01-2014 EN NOTARIA VEINTE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, FIDUCIARIA BOGOTA. S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO ATITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 5574, DEL 03-10-DEL 2013, NORATIA 32 DE BOGOTA. DE GUAICAROMO S.A. REGISTRADO EL 16-DE OCTUBRE DEL 2013, AL FOLIO 1893562, ESTA EFECTUO DIVISION MATERIAL POR LA MISMA ESCRITURA ANTES MENCIONADA,QUE CAICARAMO.S.A. EFECTUO ENGLOBE POR LAS ESCRITURAS 6369/7323/ Y 6031, DE FECHAS 21-12-2011/ 28-10- 2011, 17-10-2013, DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA. ESTA EFECTUO DIVISION MATERIA POR ESCRITURA 1717 DEL 23- DE MARZO DEL 2007, NOTARIA 45 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 30-03- DEL 2007, AL FOLIO 1679696. Y POR ESTA MISMA ESCRITURA EFECTUO DESENGLOBE POR LA MISMA ESCRITURA ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA A MARIO ANTONIO BORDA POR ESCRITURA 1064, DEL 22 DE ABRIL DE 1.996, NOTARIA 35 DE BOGOTA. ETA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA MITAD POR ESCRITURA 672, DEL 02-07- DE 1.981, NOTARIA DE FACATATIVA A MONTOYA MEJIA RAFAEL, EL OTRO DERECHO DE CUOTA LO ADQUIRIO HERRERA OBREGON LTDA. POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A ARROCERAS RIO GRANDE LTDA EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 3478, DEL 16-06- DE 1.979, NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 21-06-DE 1.979, AL FOLIO 403560

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 120A 77 20 PQ 21 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 120A #77-20 PARQUEADERO 21 CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GRANADA IV - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1893562

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-10-2013 Radicación: 2013-96587

Doc: ESCRITURA 5574 del 03-10-2013 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240614821295907236

Nro Matrícula: 50C-1902292

Pagina 2 TURNO: 2024-404926

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 09:31:54 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO BALCONES DE GRANADA IV - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT.830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-2014 Radicación: 2014-9185

Doc: ESCRITURA 134 del 24-01-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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 BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A. 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-49233

Doc: ESCRITURA 1900 del 19-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$176,919,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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 BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A

NIT 8300558977

A: GONZALEZ MALAVER ABRAHAM

CC# 19137794 X

A: MESA DE GONZALEZ MARIA DOLORES

CC# 41481196 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-49233

Doc: ESCRITURA 1900 del 19-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,216,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL

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 BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A

nit.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-2014 Radicación: 2014-99482

Doc: ESCRITURA 2586 del 05-08-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

ADICIONAN ARTICULOS 113 Y 114 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL . CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GRANADA IV P.H.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800142383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO BALCONES DE GRANADA IV FIDUBOGOTA S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 240614821295907236

Nro Matrícula: 50C-1902292

Pagina 4 TURNO: 2024-404926

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 09:31:54 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-404926

FECHA: 14-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública