



QR validez del avalúo

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



AVALUO: CO_PRG_2025_23649

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | 23/01/2025 | Fecha de visita | 09/01/2025 |
| Dirigido a | GRUPO BANCOLOMBIA S.A. | | |
| Dirección | CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 AREA UTIL | | |
| Barrio | CIUDAD HAYUELOS- LA FELICIDAD | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD | | |
| Referencia cliente: | | | |
| Nombre/razón social | FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD | | |
| Nit/CC | 50592094085 | | |
| Consecutivo del bien | - | | |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 23/01/2025

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD

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 **FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD** ubicado en la CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 AREA UTIL CIUDAD HAYUELOS- LA FELICIDAD, 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 \$20,048,147,624 pesos m/cte (Veinte mil cuarenta y ocho millones ciento cuarenta y siete mil seiscientos veinticuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|---------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | LOTE- MZ 27 | 3811.24 | M2 | \$5,260,269.00 | 100.00% | \$20,048,147,623.56 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$20,048,147,624 |

Valor en letras

Veinte mil cuarenta y ocho millones ciento cuarenta y siete mil seiscientos veinticuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-23 19:51:00



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
 RAANro.: AVAL-60394693 C.C: 60394693
 Visador
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-23 19:58:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 3,500,000 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 55,729,950.86 |
| Proporcional | 18,328,531,381 | 20,048,147,624 | Valor asegurable | 20,048,147,624 |
| % valor proporcional | 100 | 0 | Tiempo esperado comercialización | 15 |

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación

Observación

General: Inmueble ubicado en: CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 ÁREA ÚTIL **Al inmueble se llega así:** SOBRE LA AVENIDA BOYACÁ DIRECCIÓN NORTE SUR, A LA ALTURA DE LA AVENIDA FERROCARRIL OCCIDENTE SE VOLTEA A LA IZQUIERDA. HASTA LA ESQUINA DE LA CARRERA 77. ZONA DE INFLUENCIA DEL CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA.

GENERAL

| | | | | | |
|---------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Código | CO_PRG_2025_23649 | Propósito | Originación | Tipo avalúo | valor comercial |
|---------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

Datos del dirigido a:

| | | | | | |
|----------------------------|------------------------|------------------|-------------|--------------|--|
| Dirigido A | GRUPO BANCOLOMBIA S.A. | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 890903938-8 | Email | |

Datos del solicitante:

| | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------|-------------|-----------------|------------|
| Solicitante | FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 50592094085 | Teléfono | 3108611699 |
| Email | viviana.irreno@amarilo.com | | | | |

Referencia cliente:

| | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|--|--|--|--|
| Nombre/razón social | FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD | | | | |
| Nit/CC | 50592094085 | | | | |
| Consecutivo del bien | - | | | | |

Datos del propietario:

| | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------|-----------|-----------------|------------|
| Propietario | FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 900531292 | Ocupante | Desocupado |

Datos del inmueble objeto de avalúo:

| | | | | | |
|----------------------|---|----------------------|------------------------------|----------------------|---------|
| Dirección | CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 AREA UTIL | | | | |
| Conjunto | NO APLICA | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 4 |
| Sector | Urbano | Barrio | CIUDAD HAYUELOS-LA FELICIDAD | Ubicación | Terreno |
| Tipo Inmueble | Lote | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | No |
| Observación | Inmueble ubicado en: CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 ÁREA ÚTIL | | | | |

Al inmueble se llega así: SOBRE LA AVENIDA BOYACÁ DIRECCIÓN NORTE SUR, A LA ALTURA DE LA AVENIDA FERROCARRIL OCCIDENTE SE VOLTEA A LA IZQUIERDA. HASTA LA ESQUINA DE LA CARRERA 77. ZONA DE INFLUENCIA DEL CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA.

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|------------------------------|--|---------------|------|-------------------|---------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | LOTE | | |
| Clase inmueble | Lote | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y RESIDUAL |
| Justificación de Metodología | <p>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):</p> <p>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.</p> <p>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.</p> | | | | |

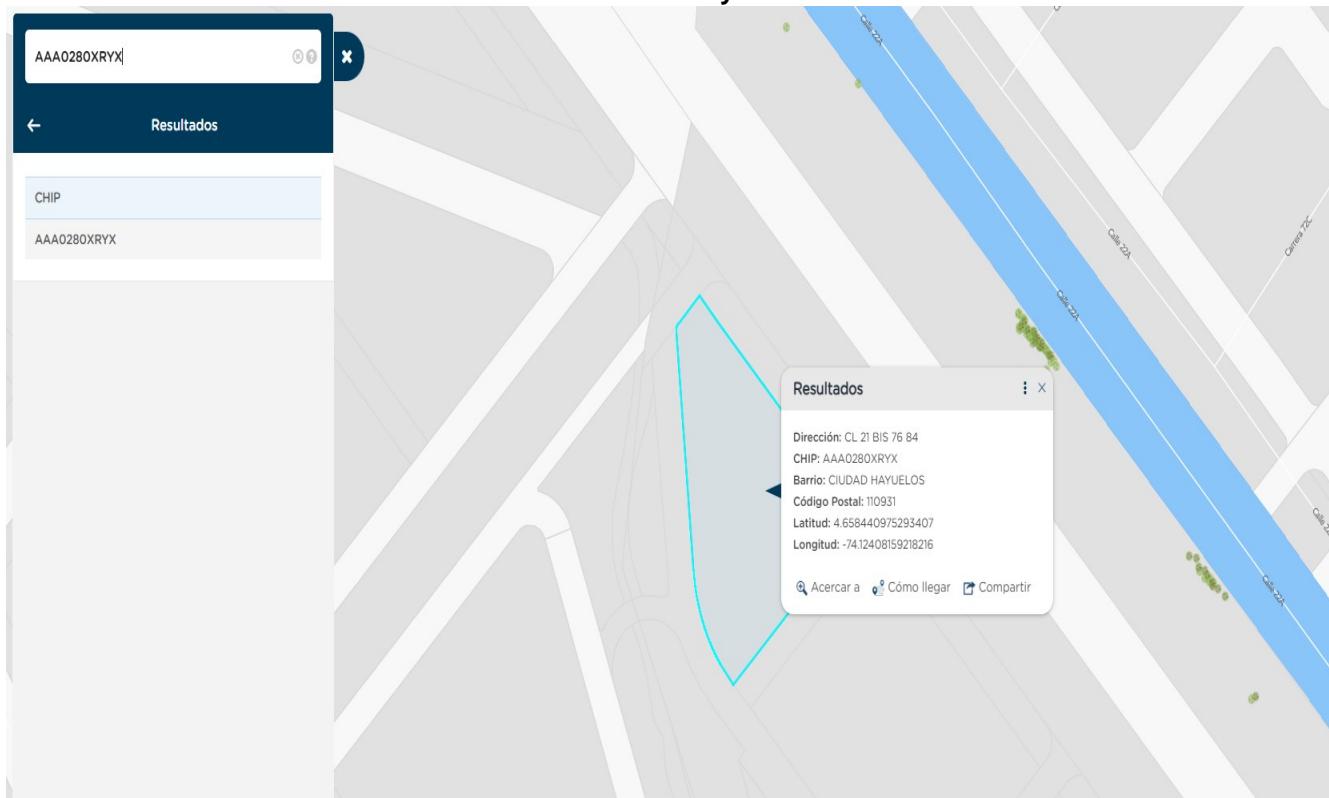
| | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-------|-------------------|
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 3811.24 | AREA DE TERRENO | M2 | 3811.24 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | \$ 12.491.208.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 3811.24 | AREA DE TERRENO | M2 | 3811.24 |
| Forma Geometrica | IRREGULAR | Frente | ESCRITURAS | | |
| Fondo | ESCRITURA | Relación frente fondo | ESCRITURA | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas altas | | | | |
| Actualidad edificadora | Construcción de edificios en conjunto cerrado, multifamiliar, en alianza colpatria-amarillo. Zona de desarrollo llamada la felicidad, contigua al centro comercial. | | | | |
| 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 baja, y se considera que la demanda es alta. | | | | |

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|--|--|
| Acuerdo Decreto | Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021 |
| Area Del Lote | 3811.24 |
| Forma Del Lote | IRREGULAR |
| Topografia | PLANA |
| Clasificacion Del Suelo | URBANO- UPL30 - Salitre - PLAN PARCIAL LA FELICIDAD |
| Uso Principal Norma | Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social |
| Tratamiento | DESARROLLO |
| Actuaciones Estrategicas | El predio no se encuentra en esta zona |
| Indice DeContruccion | PLAN PARCIAL 16854.67 M2 |
| Antejardin | NO APLICA |
| Altura Permitida | RANGO EDIFICABILIDAD 1 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | El predio no se encuentra en esta zona |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | El predio no se encuentra en esta zona |
| Suelos De Proteccion | El predio no se encuentra en esta zona |
| Patrimonio | El predio no se encuentra en esta zona |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021. Para rango de edificabilidad 1, tenemos un índice de construcción de 2.25, para no Obligado a Vis. y aplicabilidad de normas del tratamiento en temas de aislamientos. Con una altura resultante. |

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025



**FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia 25012569539
401
Factura Número: 2025001041825802312



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

| | | | | | |
|---------|-------------|--------------|-----------------|---------------------------|--------------|
| 1. CHIP | AAA0280XRYX | 2. DIRECCIÓN | CL 21 BIS 76 84 | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA | 050C02127094 |
|---------|-------------|--------------|-----------------|---------------------------|--------------|

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

| 4. TIPO | 5. NO. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % COPROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN | 10. MUNICIPIO |
|---------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------|---------------|
| NIT | 800185296 | AMARILLO S A S | 100 | FIDEICOMITENTE | CL 90 11 A 27 | BOGOTÁ, D.C. |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

11. OTROS

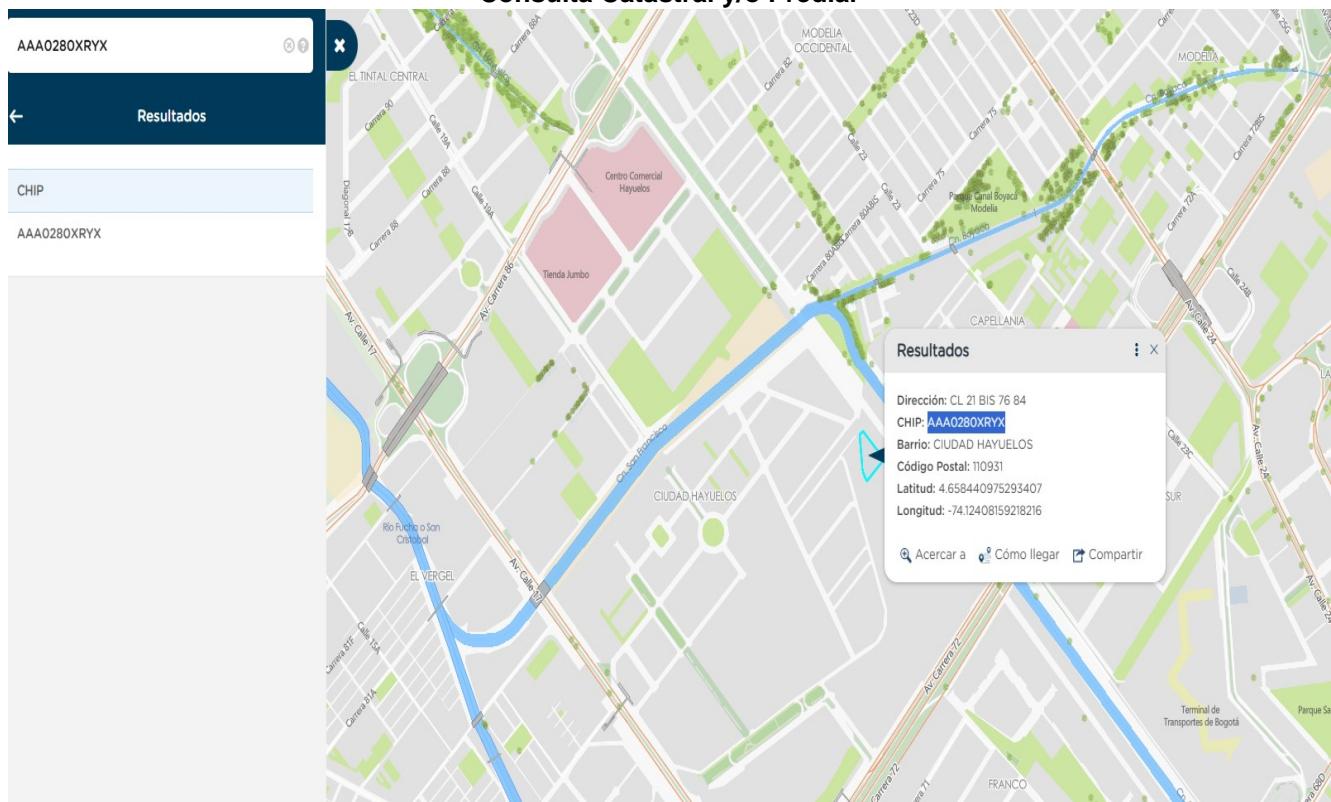
| C. LIQUIDACIÓN FACTURA | | 13. DESTINO HACENDARIO 67-LOTE/URBANIZABLES NO URBA | 14. TARIFA 33 | 15. % EXENCIÓN 0,00 | 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00 |
|--|--|--|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 12. AVALÚO CATASTRAL 12.491.208.000 | | | | | |
| 17. IMPUESTO A CARGO 412.210.000 | | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0 | | 19. IMPUESTO AJUSTADO 412.210.000 | |

| D. PAGO CON DESCUENTO | | HASTA 25/04/2025 | HASTA 11/07/2025 |
|-------------------------------|----|---------------------|---------------------|
| 20. VALOR A PAGAR | VP | 412.210.000 | 412.210.000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | 41.221.000 | 0 |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | 4.122.000 | 4.122.000 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | 366.867.000 | 408.088.000 |
| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | |
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | 41.221.000 | 41.221.000 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | 408.088.000 | 449.309.000 |

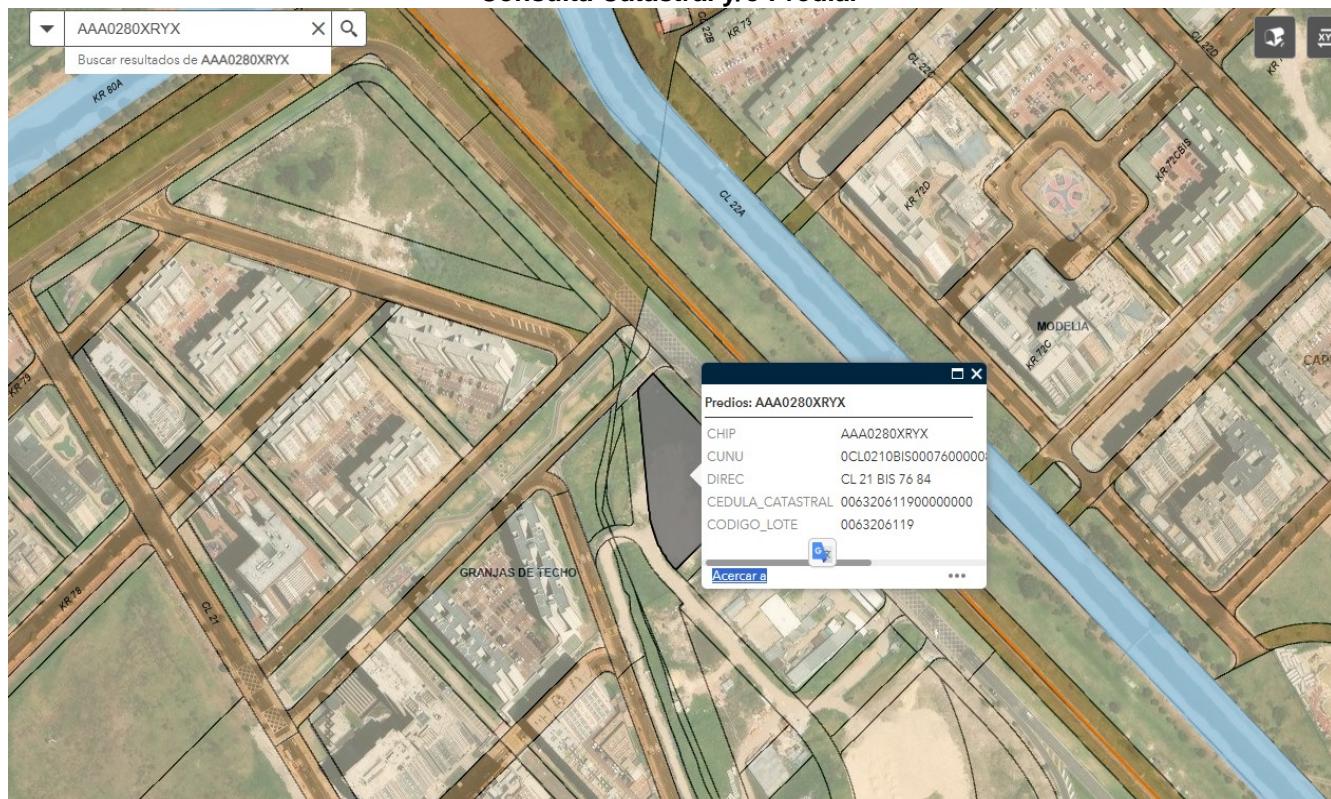
F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

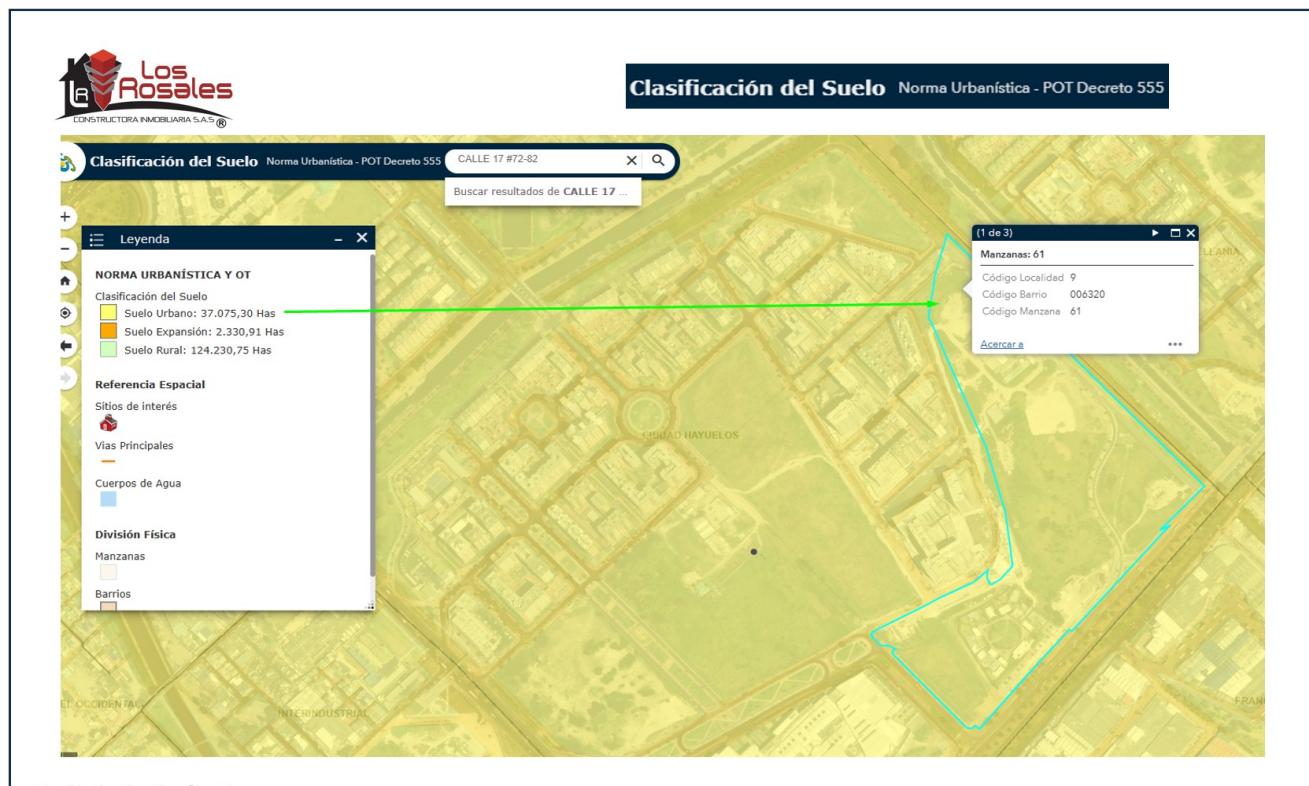
Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial



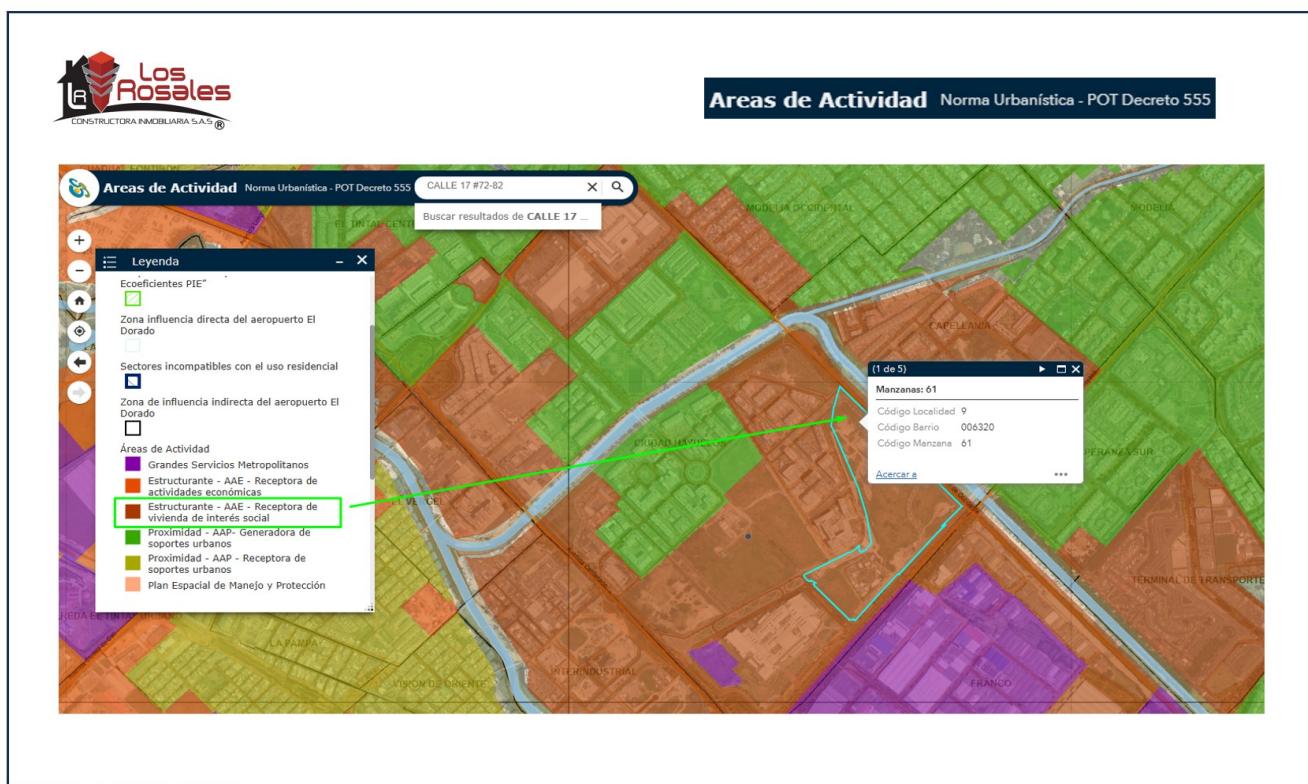
Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Plano Planeamiento Local



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



Plan Parcial

CAP 2. PLAN PARCIAL

2.2.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL

UNIDADES DE GESTIÓN

Las Unidades de Gestión en los planes parciales se encuentran contempladas en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 2.2.4.1.6.1.2 Unidades de gestión. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de

la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y la siguiente Subsección." (Nota al pie fuera del texto original)

Así las cosas, en virtud de las unidades de gestión los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en un proyecto de delimitación de una unidad de gestión, según lo definido en el respectivo plan parcial, pueden solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

En el caso del Plan Parcial La Felicidad, el artículo 20 del Decreto 147 de 2008, modificado por el artículo 3º del Decreto 386 de 2015, contempla que este se desarrollará a partir de 7 Unidades de Gestión, las cuales se relacionan en el siguiente cuadro que hace parte del artículo indicado:

| UNIDAD DE GESTIÓN | AREA BRUTA | AREA NETA URBANIZABLE BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES | AREA DE CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO | % DE AREAS DE CESIONES SOBRE AREA NETA | AREA UTIL | AREA UTIL DESTINADA A VIS | % DE AREA UTIL VIS SOBRE UTIL TOTAL |
|-------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| UG 1 | 127.032,63 m ² | 103.439,54 m ² | 44.697,38 m ² | 43,21% | 46.757,58 m ² | | 0,00% |
| UG 2 | 184.811,40 m ² | 159.100,37 m ² | 56.881,94 m ² | 35,75% | 72.708,69 m ² | | 0,00% |
| UG 3 | 237.033,68 m ² | 198.166,68 m ² | 86.719,48 m ² | 43,76% | 83.116,54 m ² | 18.660,43 m ² | 22,43% |
| UG 4 | 149.370,62 m ² | 125.805,80 m ² | 27.631,78 m ² | 21,96% | 64.936,20 m ² | 24.372,80 m ² | 37,53% |
| UG 5 | 124.300,76 m ² | 100.118,22 m ² | 45.404,65 m ² | 45,35% | 36.282,12 m ² | | 0,00% |
| UG 6 | 105.851,11 m ² | 92.136,28 m ² | 14.002,90 m ² | 15,20% | 49.056,06 m ² | 35.969,30 m ² | 73,32% |
| UG 7 | 71.103,63 m ² | 58.202,57 m ² | 8.094,20 m ² | 13,91% | 38.009,11 m ² | 7.664,15 m ² | 20,16% |
| TOTAL | 999.503,84 m ² | 836.969,45 m ² | 283.432,32 m ² | | 390.866,30 m ² | 86.666,68 m ² | |

28

MODIFICACIÓN P.P. LA FELICIDAD

Plan Parcial

CAP 2. PLAN PARCIAL



CARGAS LOCALES

- Malla Vial Local
- Cesiones para Equipamientos
- Cesiones para Parques y Zonas Verdes
- DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN P.P. LA FELICIDAD

27

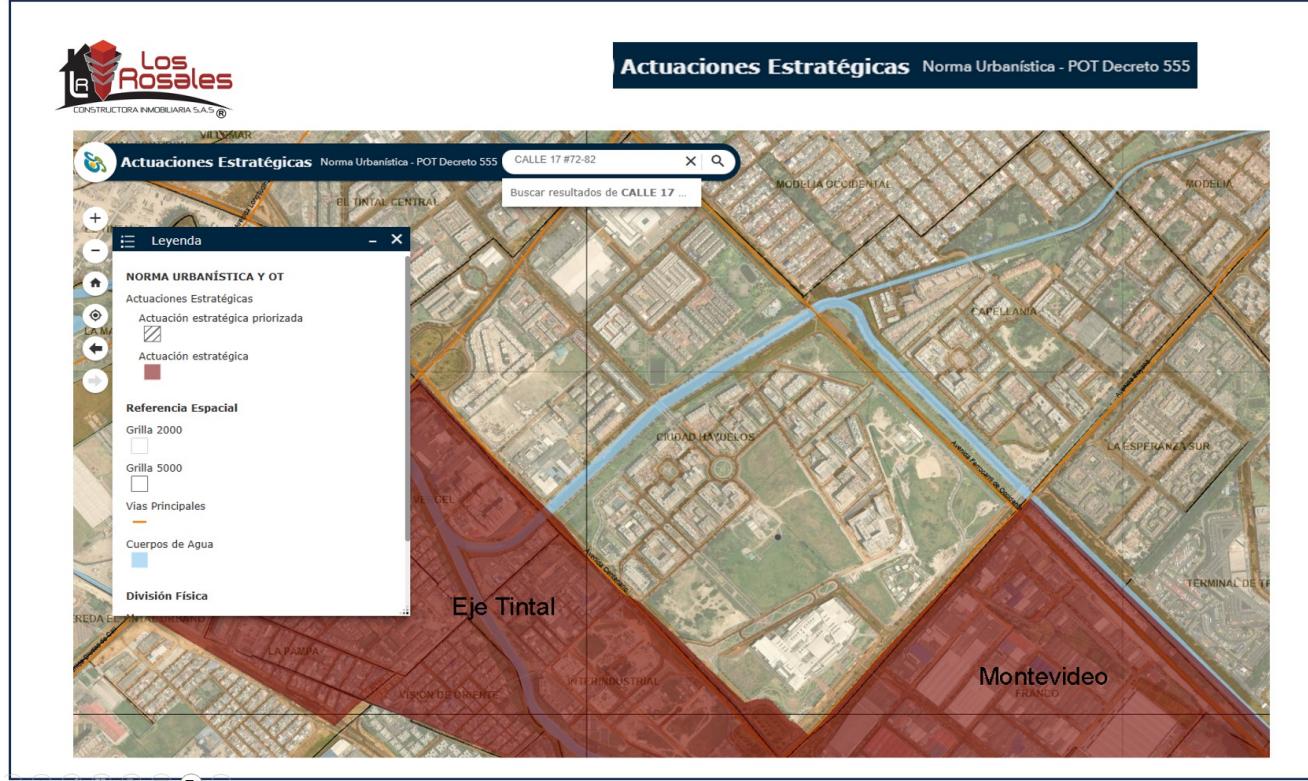
Plan Parcial

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE MOVILIDAD

Continuación SDM-SI-156144-19

| Manzana Actual | Uso Propuesto | Edificabilidad (m ²) | | | | | | | |
|----------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------|----------------|-----------------|-----------|-----|---------------|
| | | Vivienda E4 | VIS | Comercio Metropolitano | Comercio Zonal | Área Edificable | Estrato 4 | VIS | No. Viviendas |
| 18 | Vivienda Estrato 4 | 35.872,79 | | | | 35.872,79 | 378 | | 378 |
| 19 | Vivienda Estrato 4 | 35.275,43 | | | | 35.275,43 | 371 | | 371 |
| 20 | Vivienda Estrato 4 | 35.243,38 | | | | 35.243,38 | 371 | | 371 |
| 21 | Vivienda Estrato 4 | 28.841,43 | | | | 28.841,43 | 304 | | 304 |
| 22 | Vivienda Estrato 4 SALA DE VENTAS | 32.755,88 | | | | 32.755,88 | 345 | | 345 |
| 23 | Vivienda Estrato 4 | 19.456,75 | | | | 19.456,75 | 205 | | 205 |
| 24 | Vivienda Estrato 4 | 46.011,92 | | | | 46.011,92 | 484 | | 484 |
| 25 | Vivienda Estrato 4 | 19.369,99 | | | | 19.369,99 | 204 | | 204 |
| 26 | Vivienda Estrato 4 | 24.823,48 | | | | 24.823,48 | 261 | | 261 |
| 27 | Vivienda Estrato 4 | 16.854,67 | | | | 16.854,67 | 177 | | 177 |
| 28 | VIS | | 16.134,10 | | | 16.134,10 | 248 | | 248 |
| 29 | Vivienda Estrato 4 | 17.410,64 | | | | 17.410,64 | 183 | | 183 |
| 30 | Vivienda Estrato 4 | 65.868,46 | | | | 65.868,46 | 693 | | 693 |
| 31 | Vivienda Estrato 4 | 36.588,46 | | | | 36.588,46 | 385 | | 385 |
| 32 | Vivienda Estrato 4 | 29.045,23 | | | | 29.045,23 | 306 | | 306 |
| 33 | VIS | | 8.611,03 | | | 8.611,03 | 132 | | 132 |
| 34 | VIS | | 14.809,40 | | | 14.809,40 | 228 | | 228 |
| 35 | Vivienda Estrato 4 | 19.375,51 | | | | 19.375,51 | 204 | | 204 |
| 36 | VIS | | 12.570,20 | | | 12.570,20 | 193 | | 193 |
| 37 | Vivienda Estrato 4 | 9.778,64 | | | | 9.778,64 | 103 | | 103 |
| 38 | Vivienda Estrato 4 | 15.379,66 | | | | 15.379,66 | 162 | | 162 |
| 39 | Vivienda Estrato 4 | 24.875,55 | | | | 24.875,55 | 262 | | 262 |
| 40 | Vivienda Estrato 4 | 10.911,42 | | | | 10.911,42 | 115 | | 115 |
| 41 | VIS | | 11.508,80 | | | 11.508,80 | 192 | | 192 |
| 42 | VIS | | 8.628,01 | | | 8.628,01 | 144 | | 144 |
| 43 | VIP | | 28.907,60 | | | 28.907,60 | 445 | | 445 |
| 44 | Vivienda Estrato 4 | 28.875,77 | | | | 28.875,77 | 304 | | 304 |
| 45 | Vivienda Estrato 4 | 28.573,06 | | | | 28.573,06 | 301 | | 301 |
| 46 | Vivienda Estrato 4 | 32.494,35 | | | | 32.494,35 | 292 | | 292 |
| 47 | Vivienda Estrato 4 | 50.543,85 | | | | 50.543,85 | 532 | | 532 |
| 48 | VIS | | 17.400,50 | | | 17.400,50 | 288 | | 288 |
| 49 | VIP | | 14.332,70 | | | 14.332,70 | 221 | | 221 |
| 50 | VIS | | 14.187,70 | | | 14.187,70 | 218 | | 218 |
| 51 | VIS | | 19.498,00 | | | 19.498,00 | 300 | | 300 |
| 52 | Vivienda Estrato 4 | 31.959,74 | | | | 31.959,74 | 336 | | 336 |
| 52a | Vivienda Estrato 4 | 18.211,66 | | | | 18.211,66 | 250 | | 250 |
| 52b | Comercio (Zonal) | | | | | 5.285,19 | 5.285,19 | | 0 |

Plano Actuaciones Estratégicas



Plan Parcial

CAP 2. PLAN PARCIAL

CARGAS LOCALES

El costo de urbanización del proyecto se considera carga local para efectos del cálculo del nuevo valor residual del suelo e incluye, entre otros componentes, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y la empradización de los predios cedidos para equipamiento público, entre otros.

En el Plan Parcial encontramos las siguientes cargas locales:

- Malla vial intermedia y local:** Corresponde tanto al suelo como a los respectivos costos de construcción, de acuerdo con lo establecido en la propuesta vial del proyecto.
- Servicios públicos:** La construcción de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas en los oficios de viabilidad de las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial, que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.
- Parques y Zonas verdes:** La cesión obligatoria de suelo, dotación y construcción de las áreas destinadas a parques y zonas verdes.
- Equipamiento público:** Corresponde tanto al suelo como a la empradización del mismo.

De acuerdo a lo establecido anteriormente, **se consideran cargas locales del presente Plan Parcial las estipuladas en el Artículo 26 – CARGAS LOCALES del Decreto 147 de 2008**, tal y como se evidencia en el siguiente cuadro:

| CARGAS LOCALES | | |
|---|--|--|
| 1 VIAS. | | La cesión del suelo y construcción del sistema vial intermedio y local |
| TOTAL | | 166.417,23 m ² |
| 2 ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS | | |
| TIPO DE CESIÓN | | AREA |
| 2.1 Cesiones para parques total | | 145.902,99 m ² |
| 2.2 Cesión para equipamiento comunal publico. | | 67.706,38 m ² |
| 2.3 CONTROL AMBIENTAL | | 33.031,49 m ² |
| 2.4 Cesión para parques adicionales. | | 69.822,95 m ² |

Cuadro resumen del Artículo 26 – CARGAS LOCALES del Decreto 147 de 2008

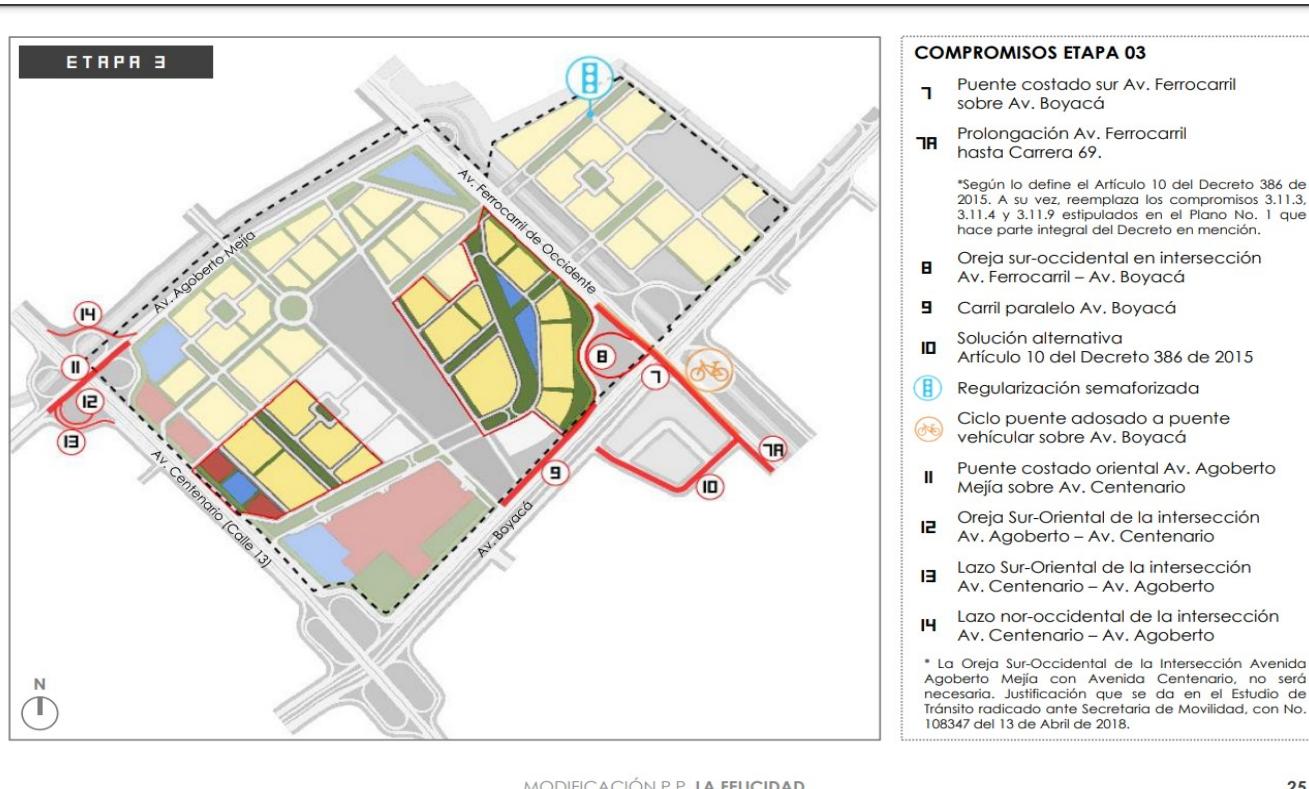
Para lo relacionado a Servicios Públicos, se mantiene lo dispuesto en el Decreto 147 de 2008, en el Artículo 26 – CARGAS LOCALES, en su numeral B, el cual dice: "La construcción de redes de servicios públicos se realizará de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente Decreto, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial"

Así las cosas, la presente modificación no presentará cambios en los elementos relacionados a las Cargas Locales, ni las obligaciones que por Ley le competen al promotor.

26

MODIFICACIÓN P.P. LA FELICIDAD

Plan Parcial



Plan Parcial

A continuación se presenta un cuadro con los cupos requeridos por norma para el Plan Parcial La Felicidad, discriminados por manzanas.

Tabla 2. Cupos de estacionamiento para el Plan Parcial La Felicidad

| PERÍODO | ETAPA | AÑO DE FUNCIONAMIENTO | MANZANAS | NO. DE VIVIENDAS | CUPOS ESTACIONAMIENTO | | TOTAL |
|---------|-------|-----------------------|----------|------------------|-----------------------|------------|-------|
| | | | | | PRIVADOS | VISITANTES | |
| 2 | 2019 | VIS 49 | 221 | 28 | 12 | 40 | |
| | 2020 | VIS 28 | 248 | 31 | 14 | 45 | |
| | 2020 | VIS 50 | 218 | 27 | 12 | 39 | |
| | 2020 | VIS 51 | 300 | 38 | 17 | 55 | |
| | 2021 | VIS 34 | 228 | 29 | 13 | 42 | |
| | 2021 | VIS 36 | 193 | 24 | 11 | 35 | |
| | 2021 | VIP 43 | 445 | 56 | 25 | 81 | |
| | 2021 | E 4 35 | 204 | 204 | 51 | 255 | |
| | 2021 | E 4 37 | 103 | 103 | 26 | 129 | |
| | 2021 | E 4 44 | 304 | 304 | 76 | 380 | |
| | 2021 | E 4 45 | 301 | 301 | 75 | 376 | |
| TOTAL | | | | | | | 1477 |
| 3A | 2022 | 29 | 183 | 183 | 46 | 229 | |
| | 2022 | 32 | 306 | 306 | 77 | 383 | |

PM04-PR03-MD04
AC 13 No. 37 – 35
Tel: 3649400
www.movilidadbogota.gov.co
info: Línea 195

Página 7 de 9



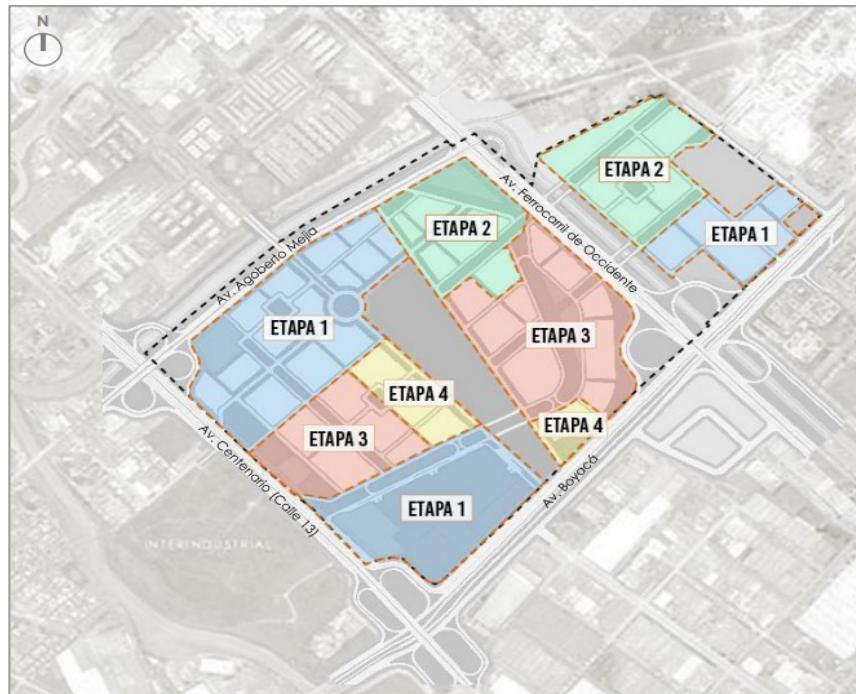
Continuación SDM-SI-156144-19

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

| | | | | | | |
|--|------|----|-----|-----|-----|-----|
| | 2023 | 31 | 385 | 385 | 96 | 481 |
| | 2024 | 26 | 261 | 261 | 65 | 326 |
| | 2024 | 27 | 177 | 177 | 44 | 221 |
| | 2024 | 30 | 693 | 693 | 173 | 866 |

Plan Parcial

CAP 2. PLAN PARCIAL



De acuerdo a lo anterior, el Decreto modificatorio 386 de 2015 especificó las obras de carga general correspondiente a cada una de las cuatro (4) etapas de ejecución y acciones de infraestructura, condicionando la entrada en operación de las manzanas a la terminación de las obras de carga general de la malla vial arterial.

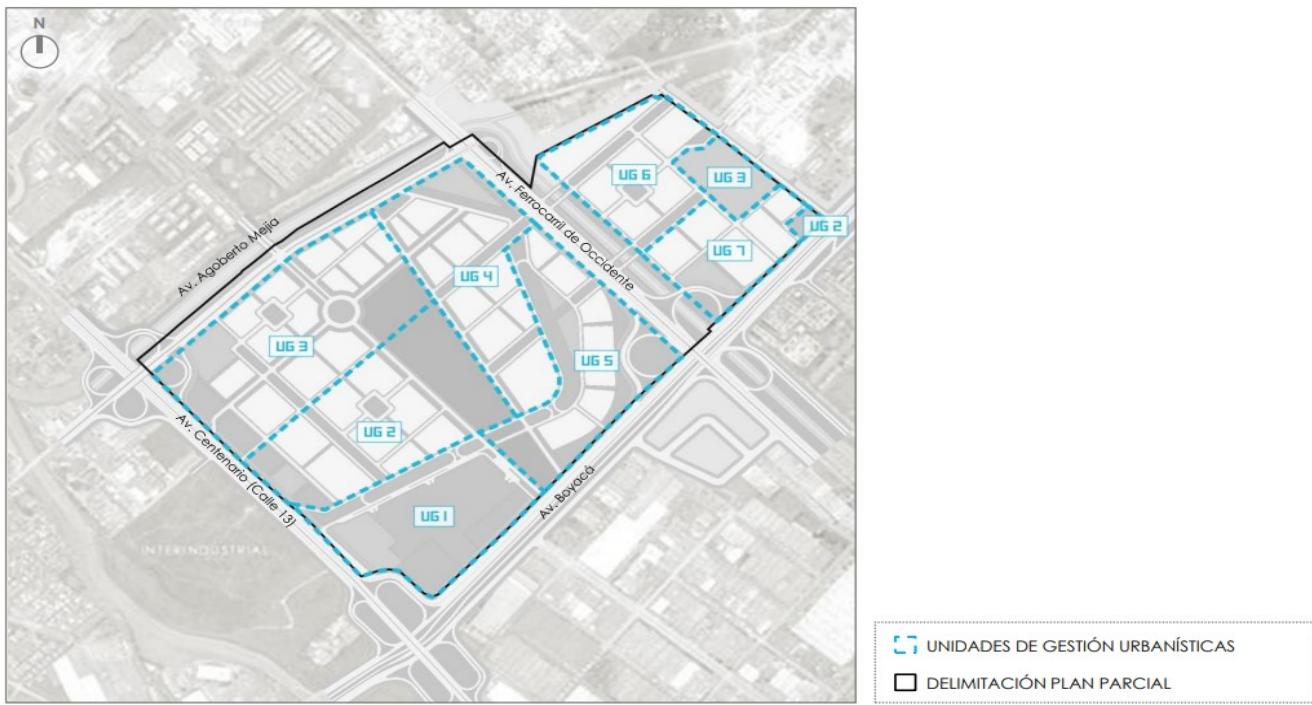
En consecuencia, es necesario que todos los compromisos adquiridos por el proyecto con la ciudad se definan en el marco de un cronograma viable, que articule el desarrollo inmobiliario en el tiempo con la necesidad de ejecución de cada una de las obras de malla vial.

MANZANAS ASOCIADAS A LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS APROBADAS EN EL DECRETO 386 DE 2015

| ETAPA | MANZANAS |
|---------|--|
| ETAPA 1 | 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 52, 52A |
| ETAPA 2 | 28, 33, 34, 35, 36, 37, 43, 44, 45, 49, 50, 51 |
| ETAPA 3 | 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 52B |
| ETAPA 4 | 19, 20, 21, 22 |

Plan Parcial

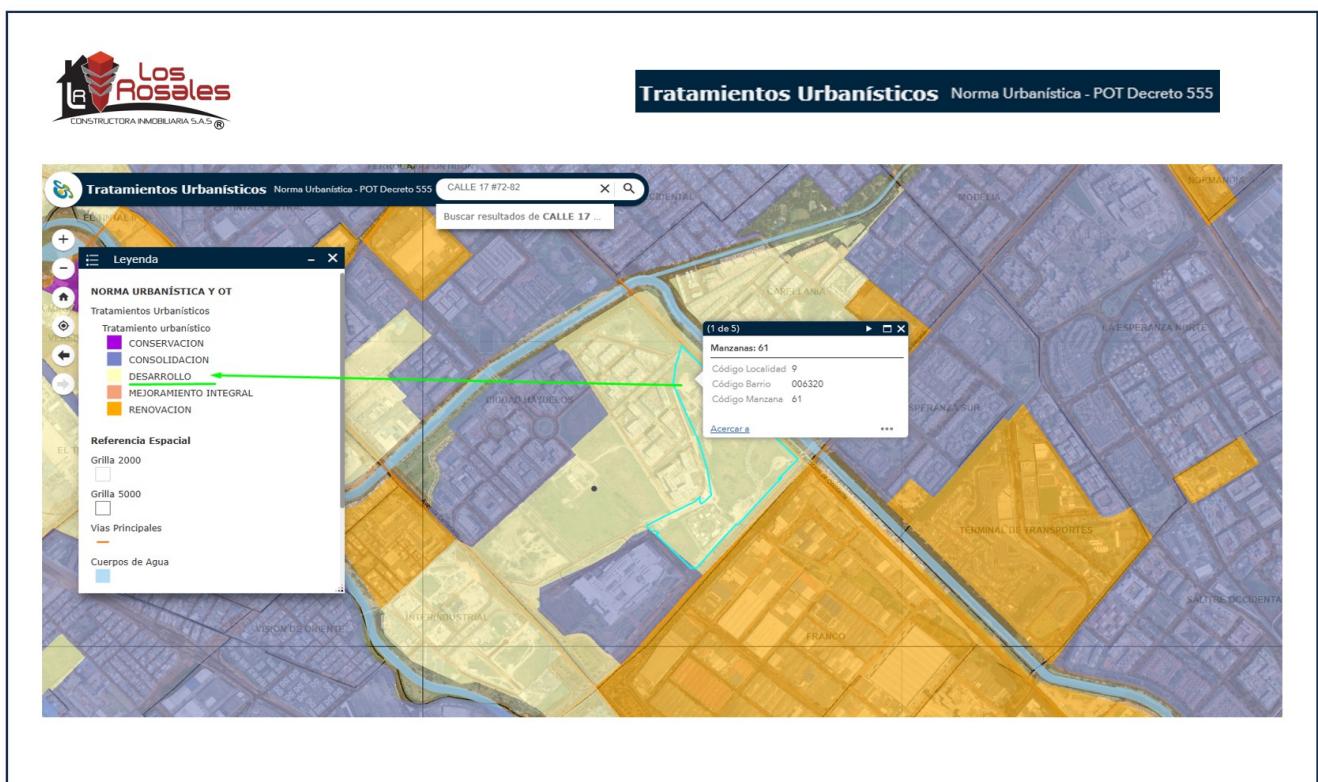
CAP 2. PLAN PARCIAL



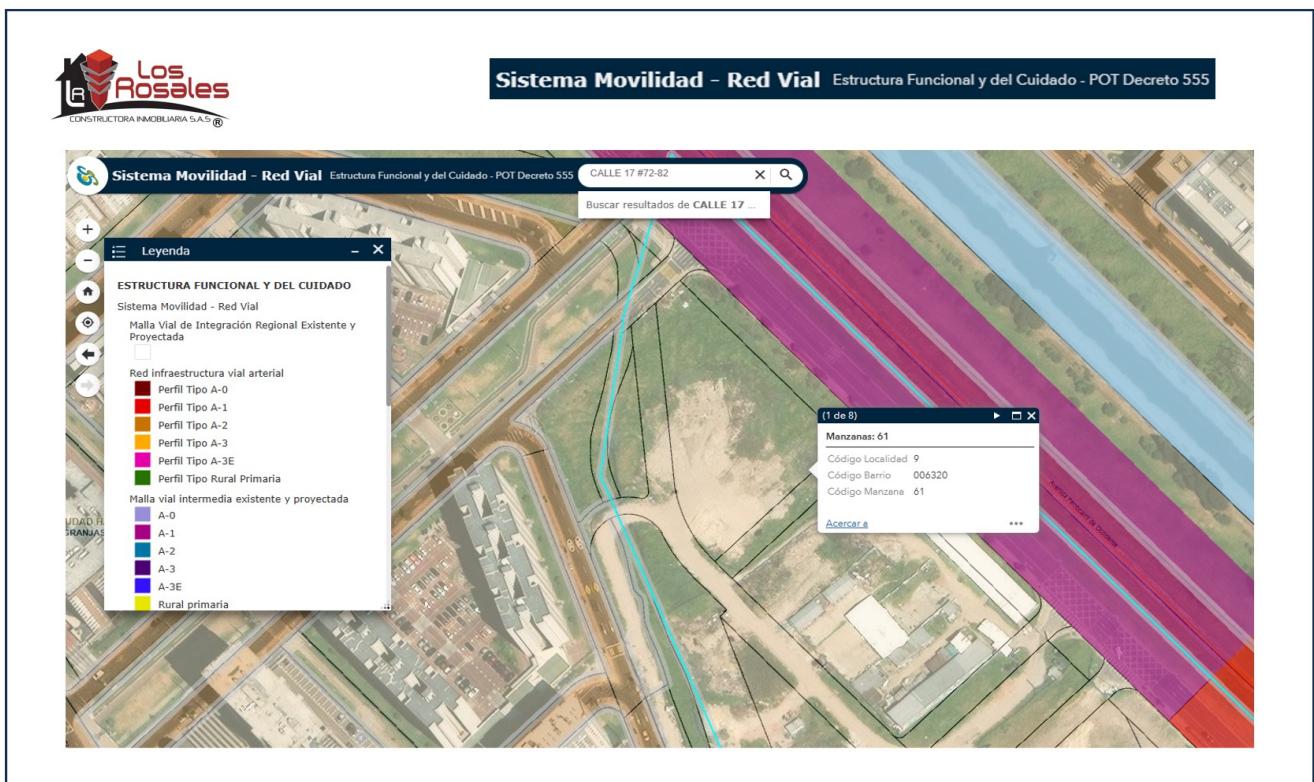
MODIFICACIÓN P.P. LA FELICIDAD

29

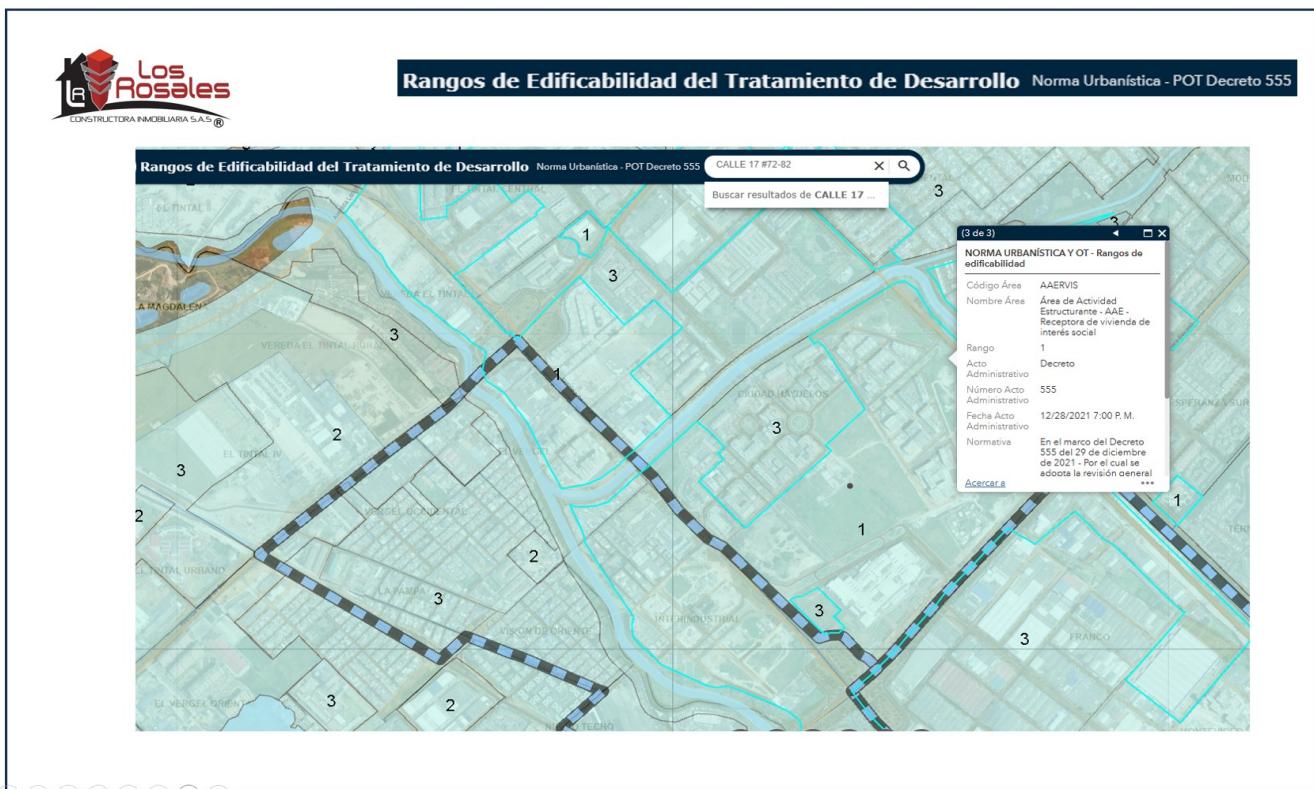
Plano Tratamiento urbanístico



Plano Vial - afectacion



Plano edificabilidad



Plano edificabilidad

Artículo 260. Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima de las edificaciones es sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Los criterios específicos para la determinación de la altura de las edificaciones y del cumplimiento de las normas sobre altura máxima en los tratamientos urbanísticos se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos.

Se determinan las siguientes condiciones de altura máxima de las edificaciones dependiendo de los tratamientos urbanísticos:

1. Para los tratamientos de conservación, consolidación, mejoramiento integral y tratamiento de desarrollo en los rangos 4A y 4B, la altura máxima se determina en número de pisos.

2. Para los tratamientos de desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D y renovación urbana, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico respectivo.

3:48 p. m.

Plano Vial - afectacion

Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555

Leyenda

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público

Infraestructura corredores transporte público

Corredores verdes de alta capacidad existente

- Corredor de alta capacidad proyectado **
- Corredores verdes de alta capacidad **
- Corredores verdes de mediana capacidad **

Corredores verdes de alta capacidad - Red metro

Corredores verdes de alta capacidad - Red ferrea

Corredor verde de alta capacidad - Corredor Férreo del Sur *

Calle 17 #72-82

Buscar resultados de CALLE 17 ...

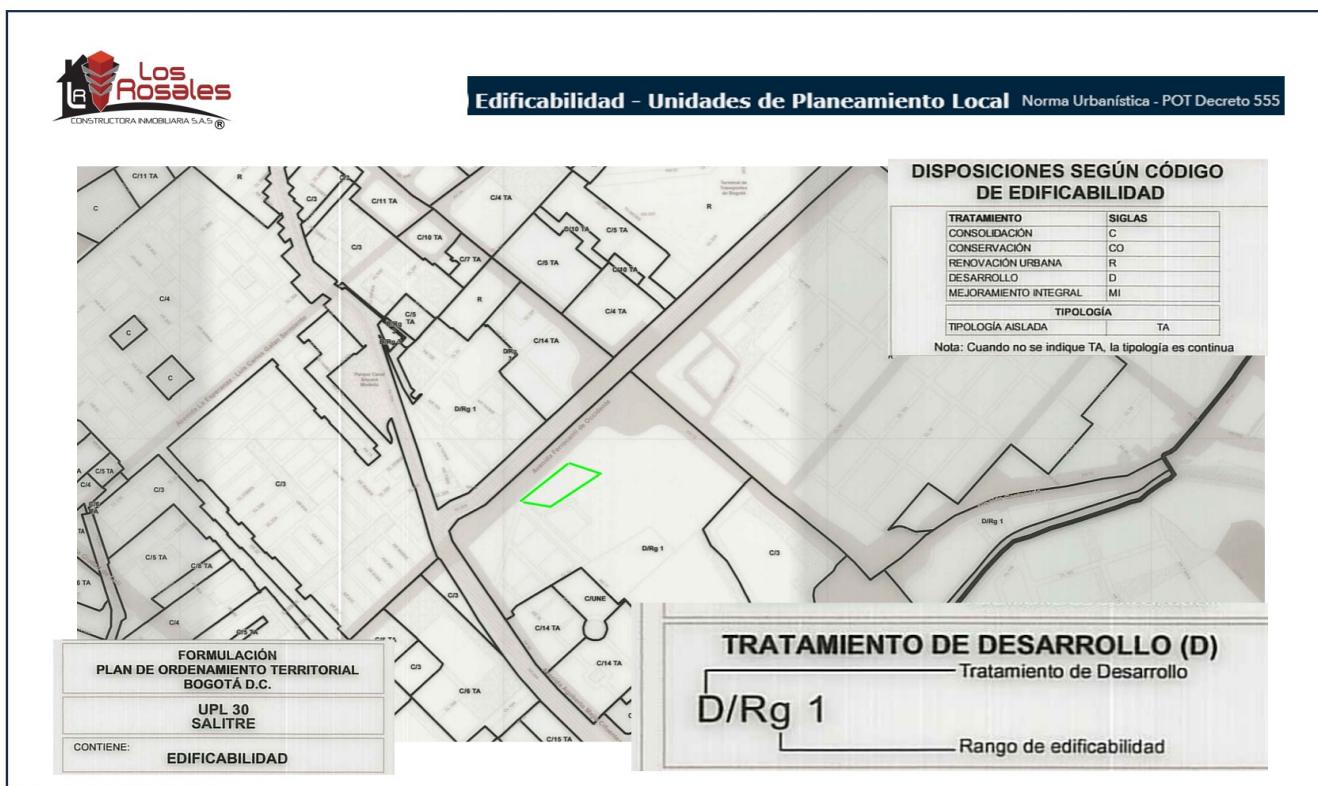
(1 de 7)

Manzanas: 61

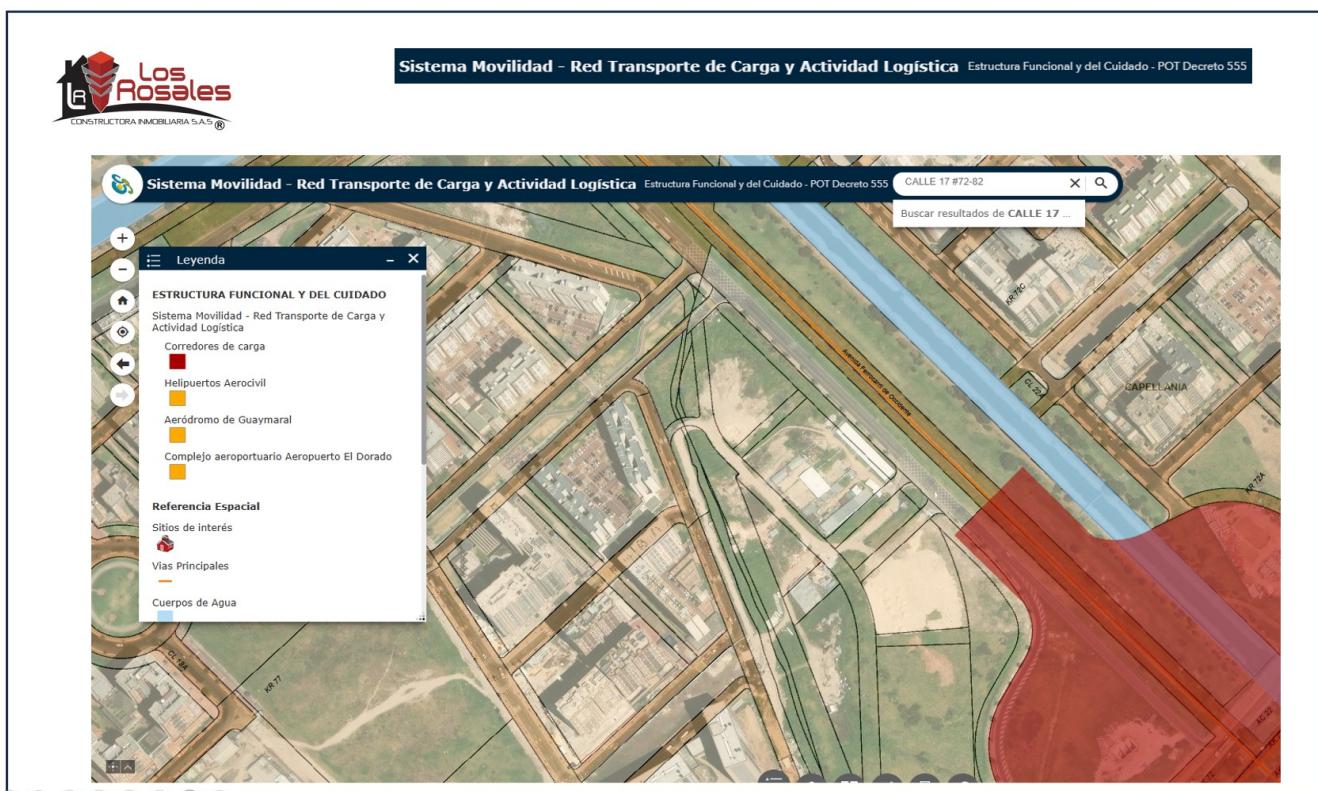
Código Localizado: 9
Código Barrio: 006320
Código Manzana: 61

Acercar a

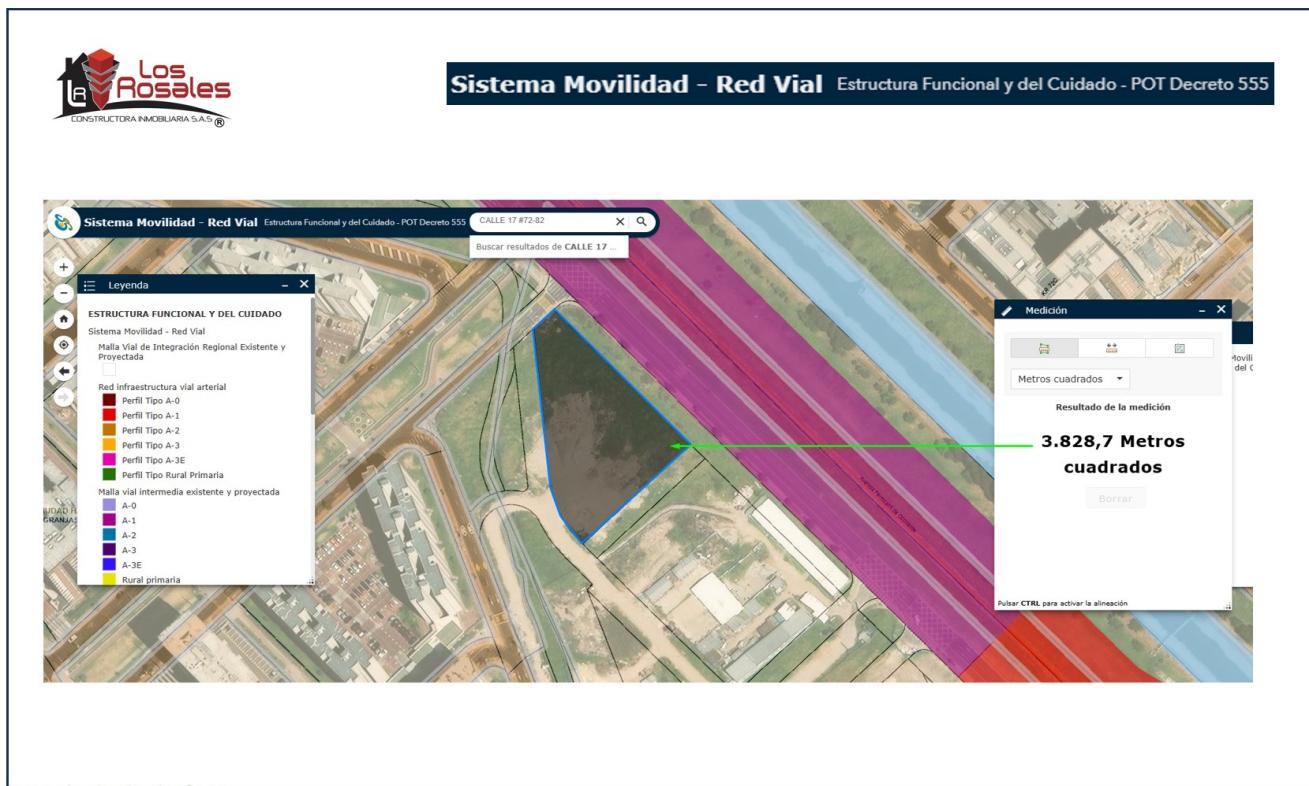
Plano edificabilidad



Plano Vial - afectacion



Plano Vial - afectacion



Plano edificabilidad

Artículo 281. Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo. La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos:

| RANGO DE EDIFICABILIDAD | EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE | | NÚMERO MÁXIMO DE PISOS | |
|-------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Con obligación VIS y VIP en sitio | Sin obligación VIS y VIP en sitio | Con obligación VIS y VIP en sitio | Sin obligación VIS y VIP en sitio |
| RANGO 1 | 2,82 | | 2,25 | Resultante |
| RANGO 2 | 2,57 | | 2,00 | Resultante |
| RANGO 3 | 2,32 | | 1,75 | Resultante |
| RANGO DE EDIFICABILIDAD | Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del índice Efectivo | Con obligación VIS y VIP en sitio | Sin obligación VIS y VIP en sitio | Con obligación VIS y VIP en sitio |
| RANGO 4A | Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU | | 3 | 3 |

Aislamientos y Altura permitida



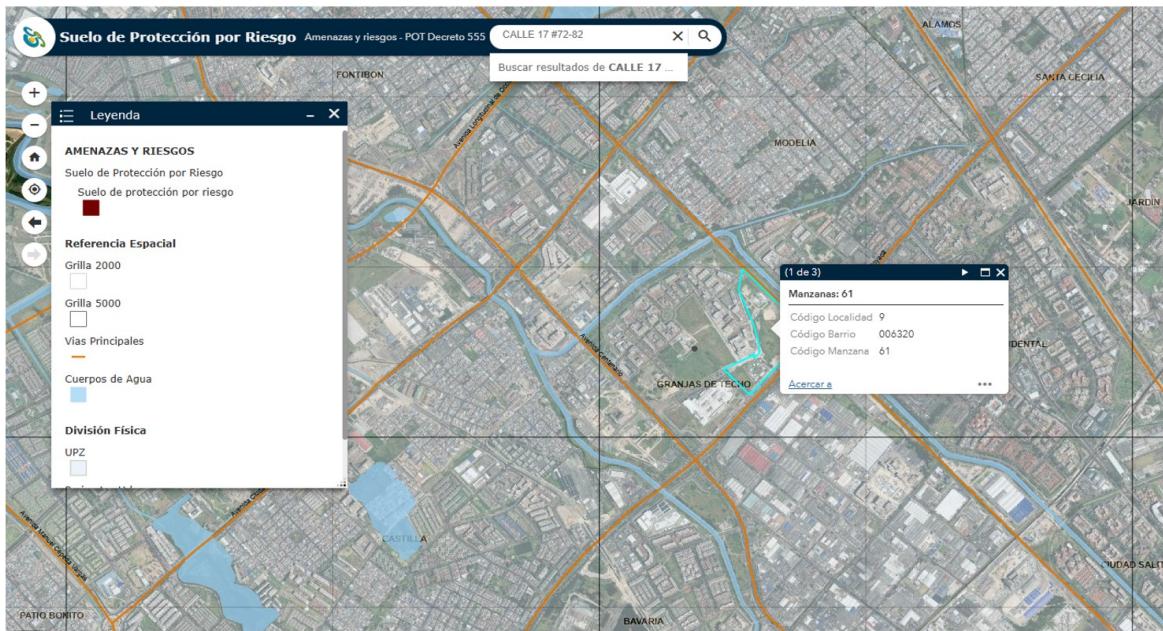
Dimensionamiento de antejardines Norma Urbanística - POT Decreto 555



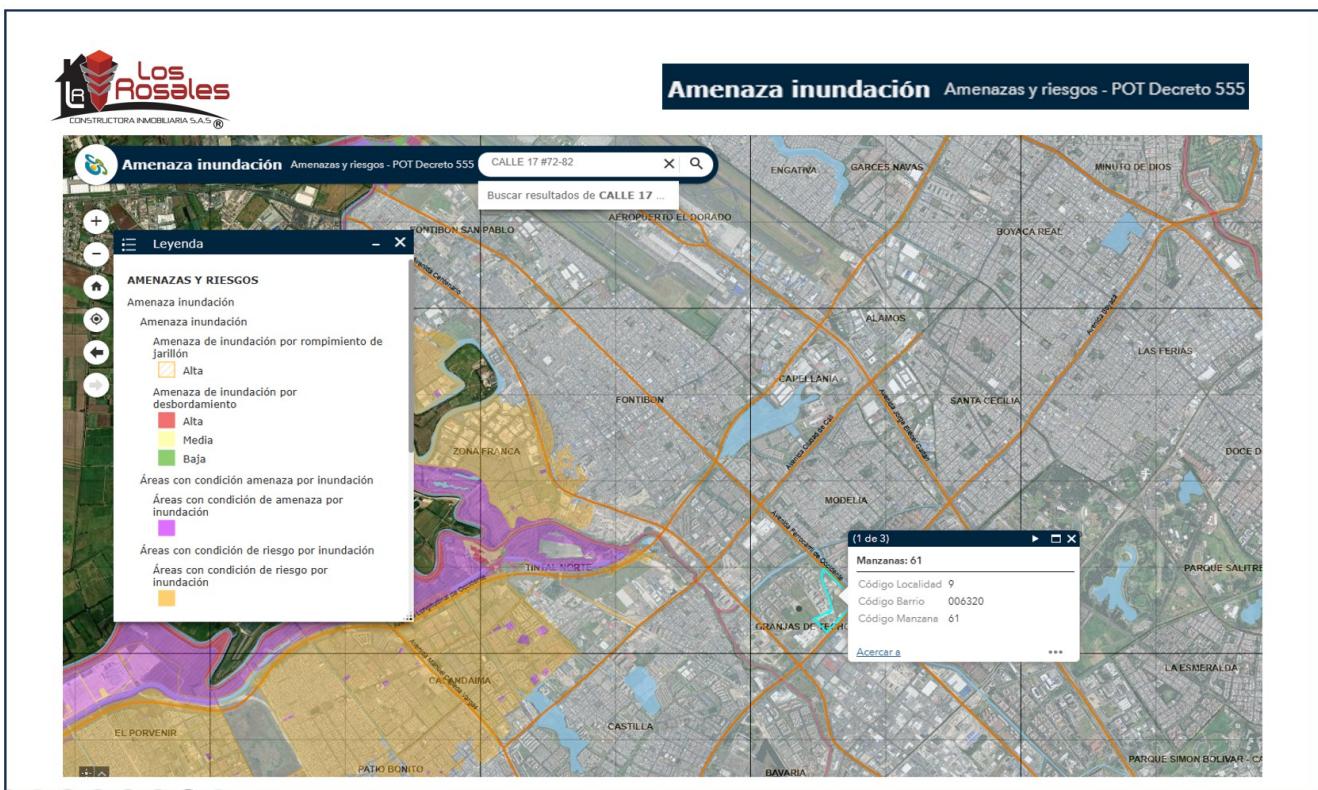
Plano de riesgos



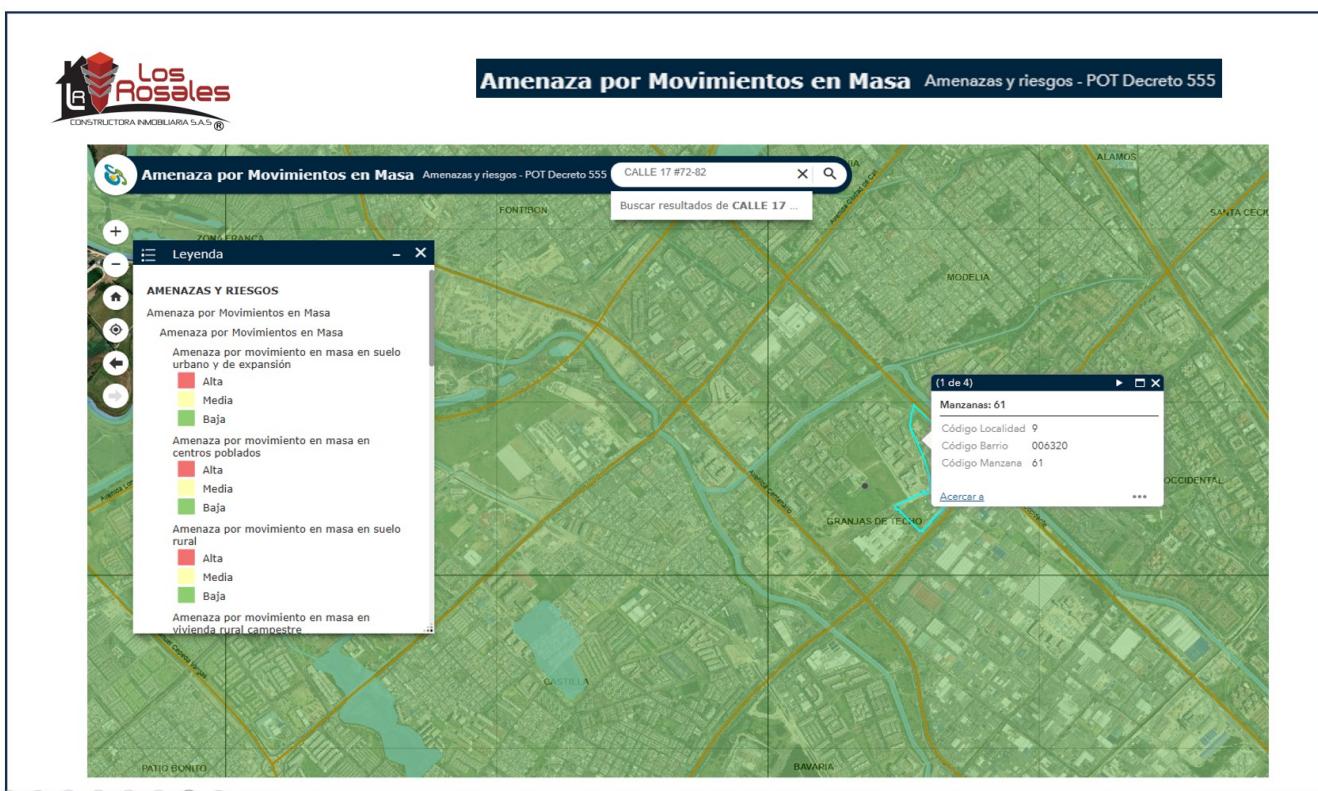
Suelo de Protección por Riesgo Amenazas y riesgos - POT Decreto 555



Plano Inundación



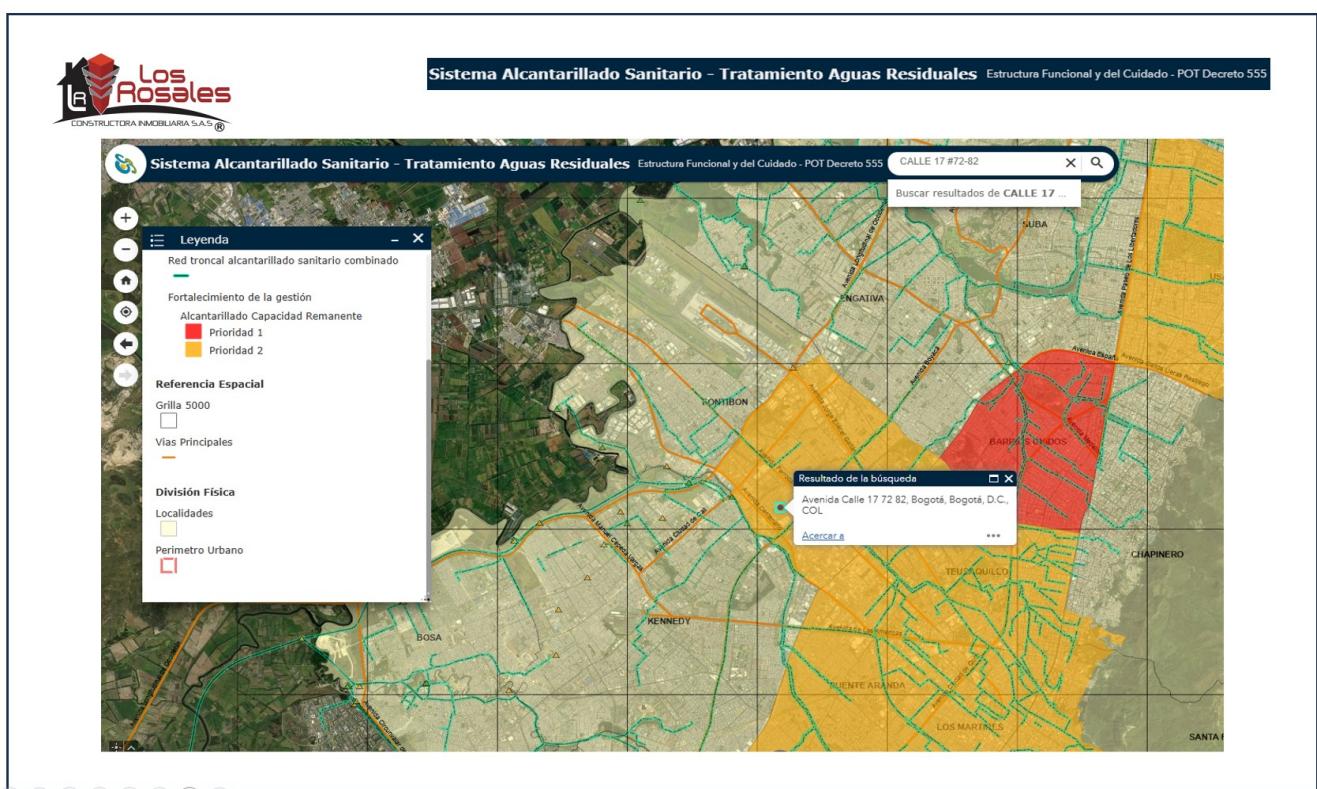
Plano remoción masa



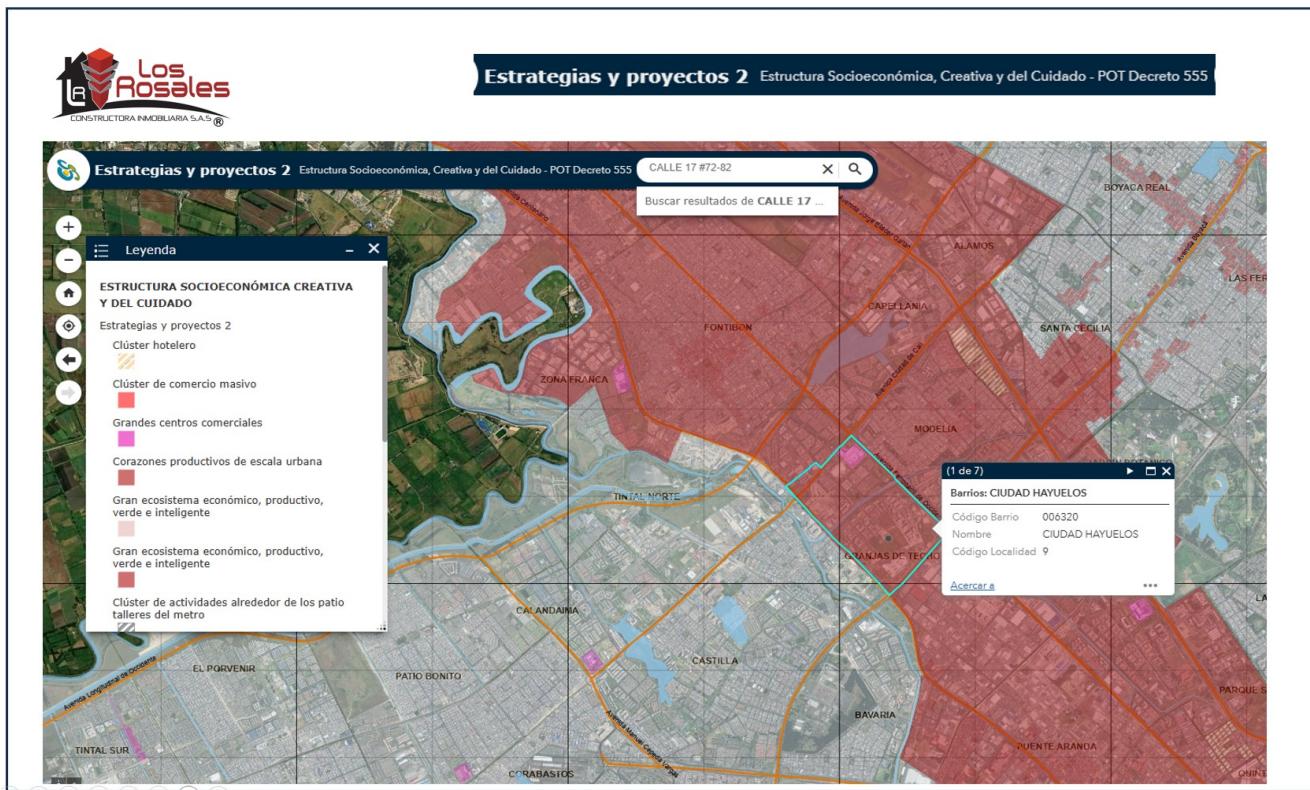
Plano suelo protección



Areas o Documentos



Areas o Documentos



Areas o Documentos



Areas o Documentos

Reservas de la Estructura Funcional y del Cuidado Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555

Leyenda

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

- Suelo reserva espacio público
- Área reserva sistema del cuidado
- Suelo reserva equipamientos
- Suelo reserva movilidad

Referencia Espacial

- Sitios de interés
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua

Reservas de la Estructura Funcional y del Cuidado Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555

CALLE 17 #72-82

Buscar resultados de CALLE 17 ...

Areas o Documentos

Instrumentos de Planificación Complementaria Norma Urbanística - POT Decreto 555

Leyenda

NORMA URBANÍSTICA Y OT

Instrumentos de Planificación Complementaria

Actuación estratégica

- Planes Parciales de Renovación Urbana
 - Renovación Urbana
- Planes Parciales de Desarrollo
 - Adoptado
 - Determinante
 - Pradelimitado
 - Adop/modificación
 - Delimitado
 - Viabilidad
 - Formulación
 - Determinantes vencidas
 - Proceso
 - No viabilidad
 - Suspendido

Instrumentos de Planificación Complementaria Norma Urbanística - POT Decreto 555

CALLE 17 #72-82

Buscar resultados de CALLE 17 ...

Areas o Documentos

Artículo 285. Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo. Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

| Con obligación VIS y VIP en sitio | | Sin obligación VIS y VIP en sitio | |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | CARGAS GENERALES (% ANU) | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | CARGAS GENERALES (% ANU) |
| ≤0,2 | 0% | ≤0,2 | 0% |
| ≤1,57 | 3% | ≤1 | 10% |
| ≤1,82 | 6% | ≤1,25 | 13% |
| ≤2,32 | 12% | ≤1,75 | 19% |
| ≤2,57 | 15% | ≤2,00 | 22% |
| ≤2,82 | 18% | ≤2,25 | 25% |

Parágrafo 1. Las obligaciones de carga general se cumplirán en sitio, en especie de acuerdo con las necesidades del proyecto o mediante pago compensatorio.

Parágrafo 2. La administración distrital, con la coordinación de la Secretaría Distrital de Planeación, deberá reglamentar dentro de los seis (6) meses de la adopción del presente Plan, los procedimientos y mecanismos que viabilicen las opciones de cumplimiento y pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas a que se refiere este artículo.

Parágrafo 3. La liquidación de la obligación de carga general se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio. Para desarrollos que estén conformados por más de un predio, el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo para la liquidación de la compensación será determinado por medio de un promedio ponderado según el peso porcentual de área de suelo de cada predio.

Parágrafo 4. El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. En los casos en los cuales el avalúo catastral por m² sea mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, se aplicará el valor tope para compensación.

Parágrafo 5. La liquidación del pago compensatorio para planes parciales se realizará con el valor residual del suelo por metro cuadrado determinado en el decreto de adopción.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| 2376 | EscrituraDePropiedad | 16/06/2021 | SETENTA Y UNO | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|----------------|
| 50C-2127094 | 15/01/2025 | AAA0280XRYX | 0063206119000000 | LOTE- MZ 27 00 |

Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, a favor de BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS MANZANA 27 AREA UTIL CON AREA DE 3811.24 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2376 DE FECHA 16-06-2021 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS: SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ENTRE LOS PUNTOS 89 Y 238: PASANDO POR LOS PUNTOS 90, 91, 92 Y 93, LMNEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE NOVENTA Y SIETE CENTMMETROS (0.97 M.), CINCO METROS CON NOVENTA Y SEIS CENTMMETROS (5.96 M.), VEINTINUEVE METROS CON OCHENTA Y DOS CENTMMETROS (29.82 M.), SESENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y CUATRO CENTMMETROS (64.74 M.), Y DOS METROS CON SETENTA Y UN CENTMMETROS (2.71 M.), LMNEAS COLINDANTES CON VMA LOCAL KRA NO. 1-A-1 (V-P). ENTRE LOS PUNTOS 238 Y 94: LMNEA RECTA, EN DIMENSISN DE DIEZ METROS CON OCHENTA Y SEIS CENTMMETROS (10.86 M.), LMNEA COLINDANTE CON VMA LOCAL KRA NO. 7 (V-P). ENTRE LOS PUNTOS 94 Y 126: PASANDO POR LOS PUNTOS 128 Y 127, LMNEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE DIEZ METROS CON CINCO CENTMMETROS (10.05 M.), CINCUENTA Y DOS METROS CON VEINTIZN CENTMMETROS (52.21 M.), Y VEINTITRIS METROS CON SESENTA Y OCHO CENTMMETROS (23.68 M.), LMNEAS COLINDANTES CON CONTROL AMBIENTAL NO. 12. ENTRE LOS PUNTOS 126 Y 89: LMNEA RECTA, EN DIMENSISN DE SESENTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y CUATRO CENTMMETROS (65.64 M.), LMNEA COLINDANTE CON PARQUE ADICIONAL NO. 35.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

Sector

Inmueble

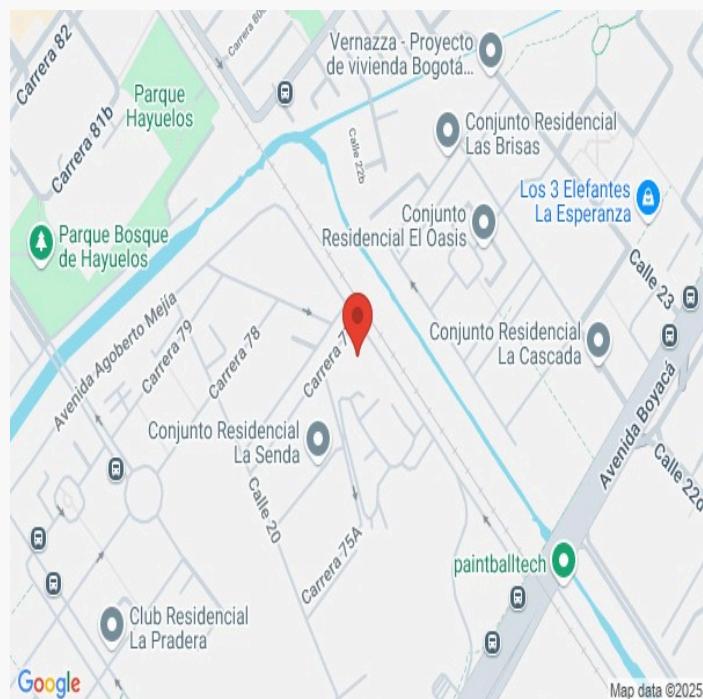
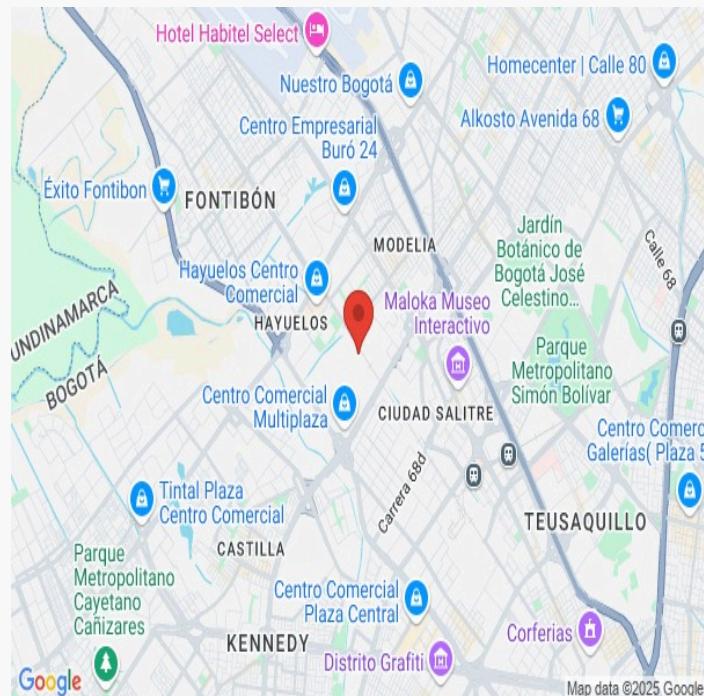
Sector

| | | | | |
|--------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI |
| Gas | SI | NO | Ciclo rutas | SI |
| CARACTERISTICAS | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés |
| Estrato | 4 | Barrio legal | Si | Topografia |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | |
| EQUIPAMENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 | Andenes | SI |
| Áreas verdes | Bueno | mas de 500 | Sardineles | SI |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI |
| Asistencial | Regular | mas de 500 | Tipo de vía | CONCRETO FLEXIBLE |
| Escolar | Regular | mas de 500 | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro |
| Observación: | <p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Estrato de zona es 4, como es lote, actualmente es sin estrato.</p> | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 AREA UTIL | CIUDAD HAYUELOS- LA FELICIDAD | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.658672246481887
GEOGRAFICAS : 4° 39' 31.2192''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.12418350755945
GEOGRAFICAS : 74° 7' 27.0618''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------------|---------------|-----|----------------|----------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | BAHIA -AMARILLO | \$600,000,000 | 1 | \$600,000,000 | 6016340000 | 73 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 2 | BAHIA -AMARILLO | \$734,181,000 | 1 | \$734,181,000 | 6016340000 | 88 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 3 | BAHIA -AMARILLO | \$790,000,000 | 1 | \$790,000,000 | 6016340000 | 99 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 3811.24 | 0 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$565,000,000 | \$7,739,726 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,739,726 |
| 2 | \$699,181,000 | \$7,945,239 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,945,239 |
| 3 | \$755,000,000 | \$7,626,263 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,626,263 |
| | | | | | PROMEDIO | \$7,770,409.10 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$161,686.46 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 2.08% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|----|------|---------|-------|--------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 3811.24 | TOTAL | \$0.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 0 | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$0.00 | | | | | |

Observaciones:

MERCADO PROYECTO BAHÍA- PROMOTOR GRUPO AMARILLO.

La Bahía es un proyecto de vivienda con una propuesta innovadora que combina modernidad, comodidad y sostenibilidad, ubicado estratégicamente en el barrio La Felicidad en una zona privilegiada de la ciudad, que ofrece acceso conveniente a servicios, comercios y espacios verdes. El proyecto ha sido diseñado con meticulosa atención a los detalles, pensando en satisfacer las necesidades y estilos de vida contemporáneos. Cada apartamento cuenta con amplios espacios interiores que se destacan por su luminosidad y distribución inteligente, brindando una sensación de amplitud y confort.

En el estudio descontamos garajes, 2, que vienen con cada apto.

Enlaces:1-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>2-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>3-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>

MERCADO: LA ISLA- AMARILLO.

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|-------------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | LA ISLA- AMARILLO | \$843,211,000 | 1 | \$843,211,000 | 6016340000 | 104 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 2 | LA ISLA- AMARILLO | \$843,211,000 | 1 | \$843,211,000 | 6016340000 | 104 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 3 | LA ISLA- AMARILLO | \$843,211,000 | 1 | \$843,211,000 | 6016340000 | 104 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$808,211,000 | \$7,771,260 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,771,260 |
| 2 | \$808,211,000 | \$7,771,260 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,771,260 |
| 3 | \$808,211,000 | \$7,771,260 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,771,260 |
| | | | | PROMEDIO | \$7,771,259.62 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$0.00 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 0.00% | |

| TERRENO | ADOPTADO | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
|--------------|------------|----|------|--|-------|--------|
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$0.00 | | | | | |

Observaciones:

MERCADO PROYECTO LA ISLA- PROMOTOR GRUPO AMARILLO.

Descripción

Últimas unidades La Isla es un proyecto de vivienda con una propuesta innovadora que combina modernidad, comodidad y sostenibilidad, ubicado estratégicamente en el barrio La Felicidad en una zona privilegiada de la ciudad, que ofrece acceso conveniente a servicios, comercios y espacios verdes. El proyecto ha sido diseñado con meticulosa atención a los detalles, pensando en satisfacer las necesidades y estilos de vida contemporáneos. Cada apartamento cuenta con amplios espacios interiores que se destacan por su luminosidad y distribución inteligente, brindando una sensación de amplitud y confort. Zonas comunes tales como: Cancha de paddle, social kitchen, sala hygge, cinema, piscina adultos y niños, zonas húmedas, salón juegos para niños, etc.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-isla/6513127>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-isla/6513127>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-isla/6513127>

MERCADO: IZOLA ZENTRAL-MARVAL.

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|----------------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Izola Zentral-MARVAL | \$492,205,000 | 1 | \$492,205,000 | 3214862049 | 57.13 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 2 | Izola Zentral-MARVAL | \$496,644,000 | 1 | \$496,644,000 | 3214862049 | 52.28 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 3 | Izola Zentral-MARVAL | \$516,466,000 | 1 | \$516,466,000 | 3214862049 | 59.39 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 4 | Izola Zentral-MARVAL | \$555,384,000 | 1 | \$555,384,000 | 3214862049 | 60.08 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 5 | Izola Zentral-MARVAL | \$566,199,000 | 1 | \$566,199,000 | 3214862049 | 64.13 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 6 | Izola Zentral-MARVAL | \$619,170,000 | 1 | \$619,170,000 | 3214862049 | 67.80 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |
| 7 | Izola Zentral-MARVAL | \$642,311,000 | 1 | \$642,311,000 | 3214862049 | 73.41 | 1 | \$35,000,000 | \$35,000,000 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$457,205,000 | \$8,002,888 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,002,888 |
| 2 | \$461,644,000 | \$8,830,222 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,830,222 |
| 3 | \$481,466,000 | \$8,106,853 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,106,853 |
| 4 | \$520,384,000 | \$8,661,518 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,661,518 |
| 5 | \$531,199,000 | \$8,283,159 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,283,159 |
| 6 | \$584,170,000 | \$8,616,077 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,616,077 |
| 7 | \$607,311,000 | \$8,272,865 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,272,865 |
| | | | | | PROMEDIO | \$8,396,225.95 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$309,170.96 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.68% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|----|------|--|-------|--------|
| TERRENO | ADOPTADO | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$0.00 | | | | | |

Observaciones:

MERCADO PROYECTO Izola Zentral- PROMOTOR MARVAL

Descripción

Izola Zentral tiene la ubicación que tanto deseas, sus vías principales favorecen tu movilidad. Está situado en la calle 13 con Avenida Boyacá. Disfrutarás más de 500.000m² de entretenimiento para toda tu familia. Este parque residencial te brindará los mejores momentos con tu familia. Su zona social cuenta con cancha de squash, gimnasio, piscina, juegos infantiles, sauna, salón de eventos, sendero peatonal, teatrino, turco, zonas verdes y más espacios diseñados para vivir nuevas experiencias.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/6310952>

7.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/5310953>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/5310953>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/5310953>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/6310953>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/6310953>

6.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/5310953>

MERCADO: VALOR DE ZONA FELICIDAD.

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|--------------------------------|-------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | FELICIDAD BAHIA-AMARILLO | \$7,770,409 | 1 | \$7,770,409 | 6016340000 | 1 | 1 | \$ | \$0 |
| 2 | FELICIDAD LA ISLA- AMARILLO | \$7,771,260 | 1 | \$7,771,260 | 6016340000 | 1 | 1 | \$ | \$0 |
| 3 | FELICIDAD Izola Zentral-MARVAL | \$8,396,226 | 1 | \$8,396,226 | 3214862049 | 1 | 1 | \$ | \$0 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$7,770,409 | \$7,770,409 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,770,409 |
| 2 | \$7,771,260 | \$7,771,260 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,771,260 |
| 3 | \$8,396,226 | \$8,396,226 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,396,226 |
| | | | | PROMEDIO | \$7,979,298.33 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$361,070.20 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 4.53% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|----|------|--|-------|--------|
| TERRENO | ADOPTADO | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$0.00 | | | | | |

Observaciones:

El valor rasado es a fecha actual, como si tuviéramos el proyecto actualmente en venta, no se tasa a futuro, o valor futuro traído a presente, ya que para este sería un residual con flujo de caja descontado. El mercado estudiado es de conjuntos de la felicidad, que están en ventas construidas o en etapas finales de construcción.

Este mercado llamado VALOR DE ZONA FELICIDAD, tomamos el valor de m2, de 4 proyectos, y en consecución de valor de media de mercado zonal, de venta en la zona de la felicidad. En instalaciones de amarillo, se conversa, e informa, que van a salir en venta con coral 1, que el valor de venta está entre 8.5 y 8.8 millones de valor el m2. El lote objetó de avalúo, no cuenta con licencia, pero tienen proyectado, no está para el 2025, e informan que está proyectado así:

Coral 2. En la MZ 27____En cuanto a las características generales y conformación del proyecto:

- Actualmente, el proyecto no cuenta con LC, esta se encuentra prevista para radicar en el mes de septiembre de 2025.
- son 2 torres de 16 pisos 200 apartamentos
- se venderá en 2 etapas y constructivamente será como se encuentra previsto en la presentación adjunta.
- En la presentación adjunta se encuentra la programación de factibilidad para el proyecto
- **ZONAS COMUNES**

- Lobby, Administracion, Salón social, Salón niños, Parque infantil, Gimnasio, Salón de empleados, Piscina adultos, Piscina niños, Zonas húmedas, Coworking, Sala de reuniones, Sala audiovisual, Salón de jóvenes, Zonas verdes, Terraza BBQ, Sky Lounge

ZONA TÉCNICAS

- Cuartos de basura, Cuartos técnicos piscinas, Seguridad y control, Cuartos eléctricos, de telecomunicaciones e instrumentación sísmica, Tanque de agua RCI, Cuartos técnicos equipos HyS,

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-bahia/6517041>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/la-isla/6513127>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/15016898>

MERCADO: CORAL 1

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|---------------|-----------------|------|----------------|----------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | CORAL 1- 2028 | \$470,000,000 | 0.80 | \$376,000,000 | | 44 | 44 | \$ | \$0 |
| 2 | CORAL 1- 2028 | \$780,200,000 | 0.80 | \$624,160,000 | | 82 | 82 | \$ | \$0 |
| 3 | CORAL 1- 2028 | \$1,100,000,000 | 0.80 | \$880,000,000 | | 104 | 104 | \$ | \$0 |
| 4 | CORAL 1- 2028 | \$935,000,000 | 0.80 | \$748,000,000 | | 91 | 91 | \$ | \$0 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$376,000,000 | \$8,545,455 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,545,455 |
| 2 | \$624,160,000 | \$7,611,707 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,611,707 |
| 3 | \$880,000,000 | \$8,461,538 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,461,538 |
| 4 | \$748,000,000 | \$8,219,780 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,219,780 |
| | | | | PROMEDIO | \$8,209,620.14 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$421,841.42 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 5.14% | |

| TERRENO | ADOPTADO | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
|--------------|------------|----|------|--|-------|--------|
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$0.00 | | | | | |

Observaciones:

MERCADO CORAL 1, de acuerdo a sala de ventas, está proyectado de entrega en 2027-2028 por ello se da afectación del 20%, Este mercado es proyectado a futuro, solo es para registro de la valorización alta de zona, a los próximos años, dicha valoración no se tasa y no hace parte del presente informe, por lo cual se debería hacer otro método que es el residual dinámico, con flujo de caja descontado (no solo ventas proyectadas, sino costos, y gastos proyectados), pero como tenemos mercado de zona a fecha actual, trabajamos el residual presentado en el informe. Coral 2 informan que está proyectado a 2028-2030

Enlaces:

1.-<https://amarillo.com.co/proyecto/coral-felicidad>2.-<https://amarillo.com.co/proyecto/coral-felicidad>3.-<https://amarillo.com.co/proyecto/coral-felicidad>4.-<https://amarillo.com.co/proyecto/coral-felicidad>

RESIDUAL



| ESCENARIO: PLAN PARCIAL -VIVIENDA- 2 torres de 16 pisos - 177 apartamentos - 177 GARAJES PRIVADOS Y 44 VISITANTES | | |
|---|-------|------------|
| PREDIO | | |
| Área Bruta | | 3.811,24 |
| Zona Protección Ambiental (ronda de Quebrada y Otras) | | 0,00 |
| Total Afectaciones | | 0,00 |
| Área Neta Urbanizable | | 3.811,24 |
| CESIONES | | |
| Cesión Zonas verdes y Espacio Público | | 0,00 |
| Equipamiento Comunal Público (30% del ANU) | | 0,00 |
| Total Cesión | | 0,00 |
| CÁLCULO ÁREA ÚTIL Y CONSTRUIDA | | |
| Área Útil | | 3.811,24 |
| Indice Ocupación | | |
| Área Ocupada | | 0,00 |
| Indice Construcción | | 4,42 |
| Area construible por Ic | | 16.854,67 |
| No. Pisos Resultante POR NORMA | | resultante |
| AISLAMIENTO POSTERIOR | | |
| AISLAMIENTO FRONTAL | | |
| AREA APPLICANDO AISLAMIENTOS | | |
| AREA CONSTRUIDA | | 16.854,67 |
| CALCULO EDIFICABILIDAD | | |
| Circulaciones Interiores | 12,0% | 2.022,56 |
| Areas dotacional Comun y tecnico | 5,0% | 842,73 |
| Área Neta Construida vendible | 83% | 13.989,38 |
| CÁLCULO ÁREA VENDIBLE | | |
| Área Total Vendible | | 13.989 |
| AREA PROMEDIO POR PISO | | 874,3 |
| No unidades | | 177 |
| CÁLCULO PARQUEADERO | | |
| Parqueaderos Privado (1 por cada 1,5 vivienda) | | 177 |
| Parqueaderos Visitantes (1 por cada 10 viviendas) | | 44 |
| Total Parqueaderos | | 221 |
| Número Parqueaderos sotanos | | 221 |
| Área Parqueaderos | | 2.984 |

OFICINA: CALLE 151 # 18A-34 OF. 505. ED. SAN TELMO - BOGOTÁ
www.losrosales.com
 PBX: 6019159007

RESIDUAL



| ESTRUCTURA DE COSTOS | | | |
|---|----------------------|------------|------------------------|
| Área Útil del lote | | | 3.811 |
| Número de Parqueaderos Vendible | | | 177 |
| Área vendible | | | 13.989 |
| Área promedio por PISO | | | 874 |
| Área Construida | | | 16.855 |
| Área parqueaderos | | | 2.984 |
| ANÁLISIS DEL PROYECTO | | | |
| 1- VENTAS | | | |
| VALOR VENTA CADA M ² | | \$ | 7.979.298 |
| VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE | | \$ | 111.625.400.736 |
| VALOR VENTA CADA PARQUEADERO | | \$ | 35.000.000 |
| VALOR VENTA PARQUEADEROS | | \$ | 6.195.000.000 |
| TOTAL VENTAS | | \$ | 117.820.400.736 |
| 2- COSTOS | | | |
| 2.1- DIRECTOS | | | |
| Costo POR M ² | | \$ | 3.405.103 |
| Costo m ² Parqueadero sótano | | \$ | 1.500.000 |
| TOTAL COSTO DIRECTO | | \$ | 61.867.137.381 |
| 2.2- INDIRECTOS | | | |
| GENERALES | | | |
| LICENCIA | 0.50% C.D. | \$ | 309.335.687 |
| SEGUROS | 0.15% C.D. | \$ | 92.800.706 |
| IMPUESTOS | 0.10% C.D. | \$ | 61.867.137 |
| SERVICIOS | 0.09% C.D. | \$ | 55.680.424 |
| HONORARIOS | | | |
| TOPOGRAFIA | 0.04% C.D. | \$ | 24.746.855 |
| ESTUDIO DE SUELOS | 0.10% C.D. | \$ | 61.867.137 |
| DISEÑO | 0.50% C.D. | \$ | 309.335.687 |
| DISEÑO ESTRUCTURAS | 0.25% C.D. | \$ | 154.667.843 |
| DISEÑO HIDROSANITARIO | 0.15% C.D. | \$ | 92.800.706 |
| DISEÑO ELECTRICO | 0.15% C.D. | \$ | 92.800.706 |
| PRESUPUESTO PROGRAMACION | 0.30% C.D. | \$ | 185.601.412 |
| HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA | 10.00% C.D. | \$ | 6.186.713.738 |
| GERENCIA DE OBRA | 0.50% VTAS | \$ | 589.102.004 |
| COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD | 5.00% VTAS | \$ | 5.891.020.037 |
| NOTARIALES | 1.50% VTAS | \$ | 1.767.306.011 |
| FINANCIEROS | 3.00% VTAS | \$ | 3.534.612.022 |
| TOTAL INDIRECTOS | 31.37% C.D. | \$ | 19.410.258.113 |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN (directos + indirectos) | | | |
| | | \$ | 81.277.395.494 |
| TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN | | \$ | 81.277.395.494 |
| UTILIDAD, LOTE, construcción existente | | \$ | 36.543.005.242 |
| VALOR DE DEMOLICIONES EXISTENTES | | \$ | - |
| UTILIDAD | 14% | \$ | 16.494.856.103.04 |
| LOTE | | \$ | 20.048.149.139 |
| VALOR M ² ÚTIL-LOTE | | \$ | 5.260.269.40 |
| VALOR ADOPTADO LOTE M² | | \$ | 5.260.269.00 |
| ÁREA LOTE | 3.811 M ² | VALOR LOTE | \$ 20.048.147.624,00 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

OFICINA: CALLE 151 # 18A-34 OF. 505. ED. SAN TELMO - BOGOTÁ
www.lostorosales.com
 PBX: 6019159007

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Piso 2

 Etapa 1

 Etapa 2

Etapa 1:

- 2 sótanos
- 1er piso excepto acabados Z. Común Torre 2
- Torre 1

Etapa 2:

- Torre 2
- Zonas comunes



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS

Plano



Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Piso 1

 Etapa 1

 Etapa 2

Etapa 1:

- 2 sótanos
- 1er piso excepto acabados Z. Común Torre 2
- Torre 1

Etapa 2:

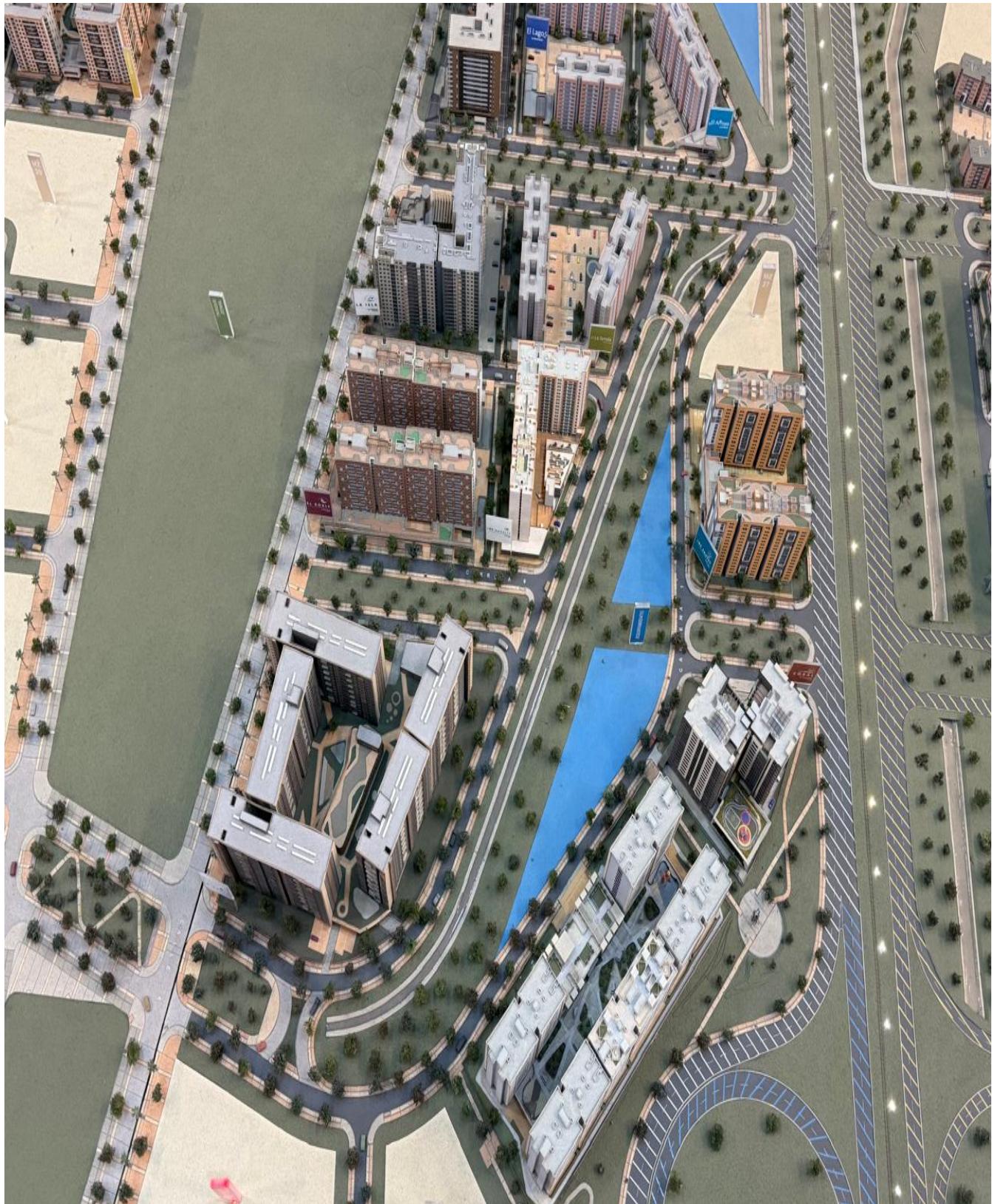
- Torre 2
- Zonas comunes



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS

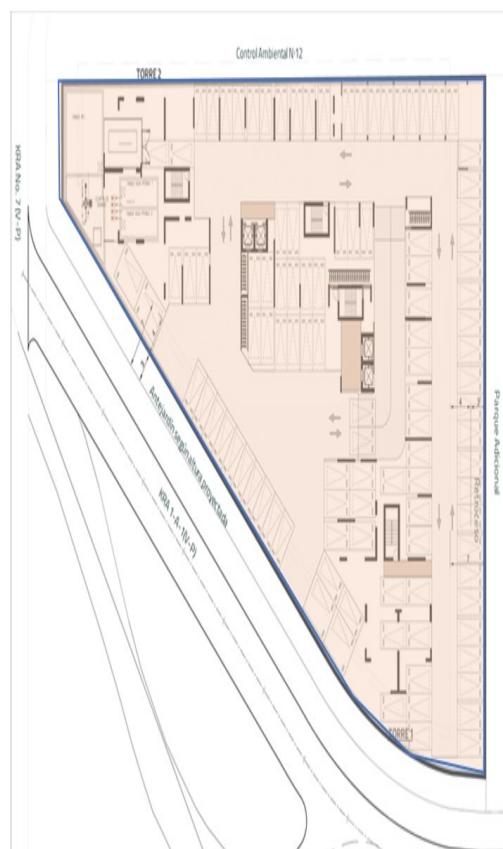
Plano



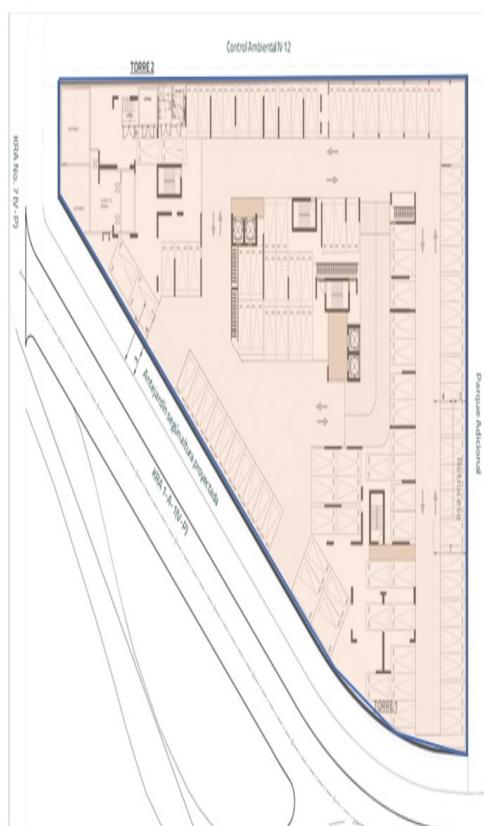
Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Sótano 2



Sótano 1



Sótanos

 Etapa 1

Etapa 1:

- 2 sótanos
- 1er piso excepto acabados Z. Común Torre 2
- Torre 1



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS

Plano



Plano



Natalia Samper Abadia <natalia.samper@amarilo.com>

para Ecar, German, John, Cindy, mí, Viviana ▾

9 ene 2025, 11:35 a.m. (hace 6 días)



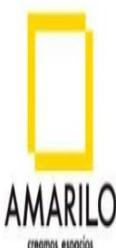
Buen día Germán,

Actualmente el proyecto no cuenta con LC, esta se encuentra prevista para radicar en el mes de septiembre de 2025.

En cuanto a las características generales y conformación del proyecto:

- son 2 torres de 16 pisos 200 apartamentos
- se venderá en 2 etapas y constructivamente será como se encuentra previsto en la presentación adjunta.
- En la presentación adjunta se encuentra la programación de factibilidad para el proyecto
- **ZONAS COMUNES**
 - Lobby, Administracion, Salón social, Salón niños, Parque infantil, Gimnasio, Salón de empleados, Piscina adultos, Piscina niños, Zonas húmedas, Coworking, Sala de reuniones, Sala audiovisual, Salón de jóvenes, Zonas verdes, Terraza BBQ, Sky Lounge
- **ZONA TÉCNICAS**
 - Cuartos de basura, Cuartos técnicos piscinas, Seguridad y control, Cuartos eléctricos, de telecomunicaciones e instrumentación sísmica, Tanque de agua RCI, Cuartos técnicos equipos HyS,

Cordial saludo,



Natalia Samper Abadia (Amarilo)

Coordinador I de Desarrollo

Área: Gerencia de Desarrollo de Negocios

Pbx: (+57) 601 5803300, ext: 1452

Calle 90 # 11A - 27

Bogota, Colombia

Contact Center (+57) (1) 6340000

www.amarilo.com

Antes de imprimir este mensaje, piense en el medio ambiente

Plano



Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Piso Tipo

- Etapa 1
- Etapa 2

Etapa 1:

- 2 sótanos
- 1er piso excepto acabados Z. Común Torre 2
- Torre 1

Etapa 2:

- Torre 2
- Zonas comunes



Plano



Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Piso 3

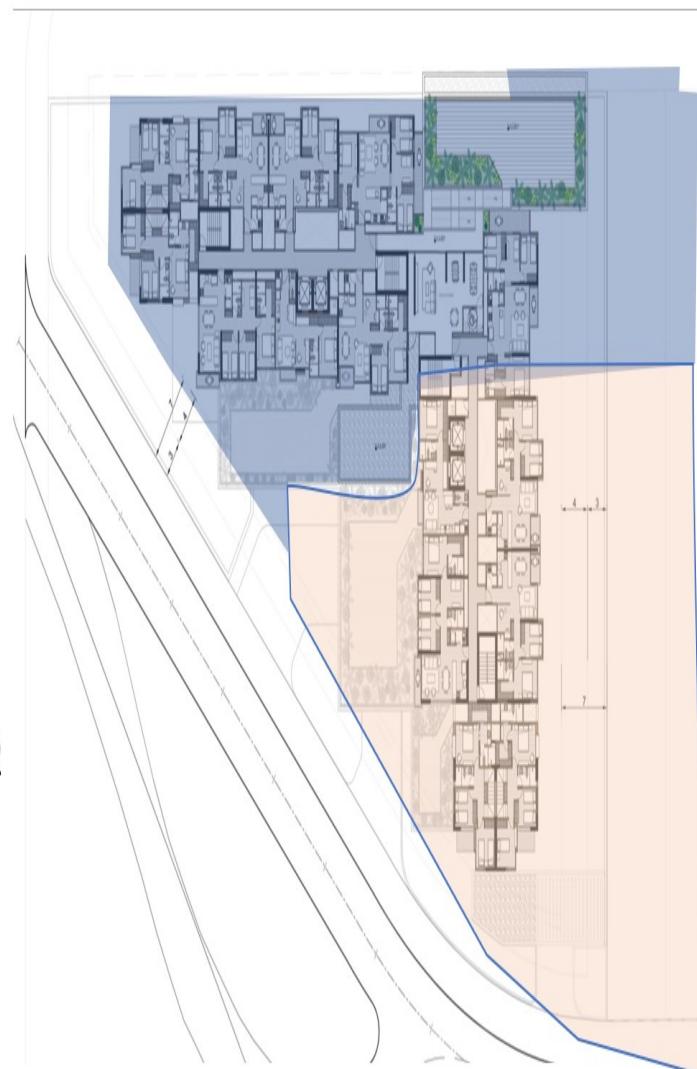
- Etapa 1
- Etapa 2

Etapa 1:

- 2 sótanos
- 1er piso excepto acabados Z. Común Torre 2
- Torre 1

Etapa 2:

- Torre 2
- Zonas comunes



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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 CO_PRG_2025_23649



PIN de Validación: b1950a55

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

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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
17 Oct 2017Regimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
11 Mayo 2020Regimen
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
19 Mayo 2020Regimen
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
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1950a55

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

Categoria 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
17 Oct 2017Régimen
Régimen Académico

Categoria 5 Edificacións de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

Categoria 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
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

Categoria 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 radio comunicación. 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
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1950a55



<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
19 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regímen
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
19 Mayo 2020

Regímen
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: b1950a55

<https://www.raa.org.co>Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: CO_PRG_2025_23649 M.I.: 50C-2127094
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SANTELMO
 Teléfono: +57 3046401610
 Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
 Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander
 Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|---|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Auto-reguladora de Avaluadores ARAV (anterior ANAV) | 16 Ene 2023 |



PIN de Validación: b1950a56



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

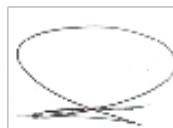
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE AVALUACIÓN

b1950a56

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 veinte (20) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501152940106675458

Nro Matrícula: 50C-2127094

Página 1 TURNO: 2025-23677

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 03:06:04 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 28-09-2021 RADICACIÓN: 2021-58393 CON: ESCRITURA DE: 22-07-2021

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 27 AREA UTIL CON AREA DE 3811.24 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2376 DE FECHA 16-06-2021 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTÁ D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS: SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ENTRE LOS PUNTOS 89 Y 238: PASANDO POR LOS PUNTOS 90, 91, 92 Y 93, LMNEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE NOVENTA Y Siete CENTIMETROS (0.97 M.), CINCO METROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS (5.96 M.), VEINTINUEVE METROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMETROS (29.82 M.), SESENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y CUATRO CENTIMETROS (64.74 M.), Y DOS METROS CON SETENTA Y UN CENTIMETRO (2.71 M.), LMNEAS COLINDANTES CON VMA LOCAL KRA NO. 1-A-1 (V-P). ENTRE LOS PUNTOS 238 Y 94: LMNEA RECTA, EN DIMENSIONES DE DIEZ METROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMETROS (10.86 M.), LMNEA COLINDANTE CON VMA LOCAL KRA NO. 7 (V-P). ENTRE LOS PUNTOS 94 Y 126: PASANDO POR LOS PUNTOS 128 Y 127, LMNEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE DIEZ METROS CON CINCO CENTIMETROS (10.05 M.), CINCUENTA Y DOS METROS CON VEINTIZON CENTIMETROS (52.21 M.), Y VEINTITRIS METROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMETROS (23.68 M.), LMNEAS COLINDANTES CON CONTROL AMBIENTAL NO. 12. ENTRE LOS PUNTOS 126 Y 89: LMNEA RECTA, EN DIMENSIONES DE SESENTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y CUATRO CENTIMETROS (65.64 M.), LMNEA COLINDANTE CON PARQUE ADICIONAL NO. 35.

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

COMPANIA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCSAL COLOMBIA NIT: 900.124.008-6, REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 912 DE 15-04-2019 NOTARIA 61 DE BOGOTÁ D.C., COMPANIA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA NIT: 900.124.008-6 ANTES EMPREA INMOBILIARIA MG SUCURSAL COLOMBIA, ADQUIRIO PARTE DE ESTE ENGLOBE POR FUSION DERECHO DE CUOTA DE INVERSIONES MG LTDA, POR E.P. # 1367 DE 23-11-2012 NOTARIA 46 DE BOGOTÁ D.C., ESTA REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 1395 DE 05-12-2008 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 19-12-2008 AL FOLIO 50C- 1742724. INVERSIONES MG LTDA ANTES INMOBILIARIA MORIS GUTT S.A., ADQUIRIO PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE DETERGENTES S.A., FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS S.A. GRASAS Y ACEITES VEGETALES S.A., INVERSIONES MORIS GUTT Y CIA LTDA, INDUSTRIAS EXPORTADORA DE GRASAS Y COMESTIBLES S.A., POR E.P. # 5370 DE 04-10-1971 NOTARIA 3 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 29-11-1971 AL FOLIO 50C-28164. INVERSIONES MG LTDA ANTES INMOBILIARIA MORIS GUTT S.A., ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE INVERSIONES SAN PABLO LTDA, POR E.P.# 1868 DE 17-12-1999 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ D.C., ESTA REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 102 DE 19-01-1996 NOTARIA 41 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 23-01-1996 AL FOLIO 50C-1420049. INVERSIONES SAN PABLO LTDA ADQUIRIO POR COMPRA DE URBANIZADORA DE FRANCO S.A., POR E.P. # 344 DE 07-03-1969 NOTARIA 3 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 22-04-1969 AL FOLIO 50C-24699. COMPANIA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA- EN LIQUIDACION NIT: 900124.008-6, ADQUIRIO DOS PARTES DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA GRASCO LTDA, POR E.P. # 2376 DE 16-06-2021 NOTARIA 71 DE BOGOTÁ D.C., ESTA REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 2922 DE 16-07-2019 NOTARIA 13 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 29-07-2019 EN LOS FOLIOS 50C-2065102 Y 50C-2065103. FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA GRASCO LTDA, REALIZO ENGLOBE POR E.P. # 1388 DE 05-12-2008 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ D.C., FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS LTDA GRASCO LTDA, ADQUIRO TRES PARTES DE ESTE ENGLOBE POR FUSION ESTEY DOS MAS DE INVERSIONES FUTURAMA LTDA, POR E.P. # 2151 DE 12-11-1997 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 05-12-1997 EN LOS FOLIOS 50C-195647, 50C-195648



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501152940106675458

Nro Matrícula: 50C-2127094

Página 3 TURNO: 2025-23677

Impreso el 15 de Enero de 2025 a las 03:06:04 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: 2025-23677 FECHA: 15-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**



ARCHIVO: CO_PRG_2025_23649
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | CO_PRG_2025_23649 |
| | Hash documento: | 7f2e77d098 |
| | Fecha creación: | 2025-01-23 17:58:42 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 2

| | |
|---|--|
| Perito actuante: CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Documento: 88229287 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 999876 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: cesar.jimenez@losrosales.com Celular: 3046401610 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.111.38.189 2025-01-23 19:51:00 | |
| Visador: RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS Documento: 60394693 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 460537 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: ruth.vera@losrosales.com Celular: 3014188592 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 191.111.38.189 2025-01-23 19:58:00 | |



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>