



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: Cl 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	359.7374
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

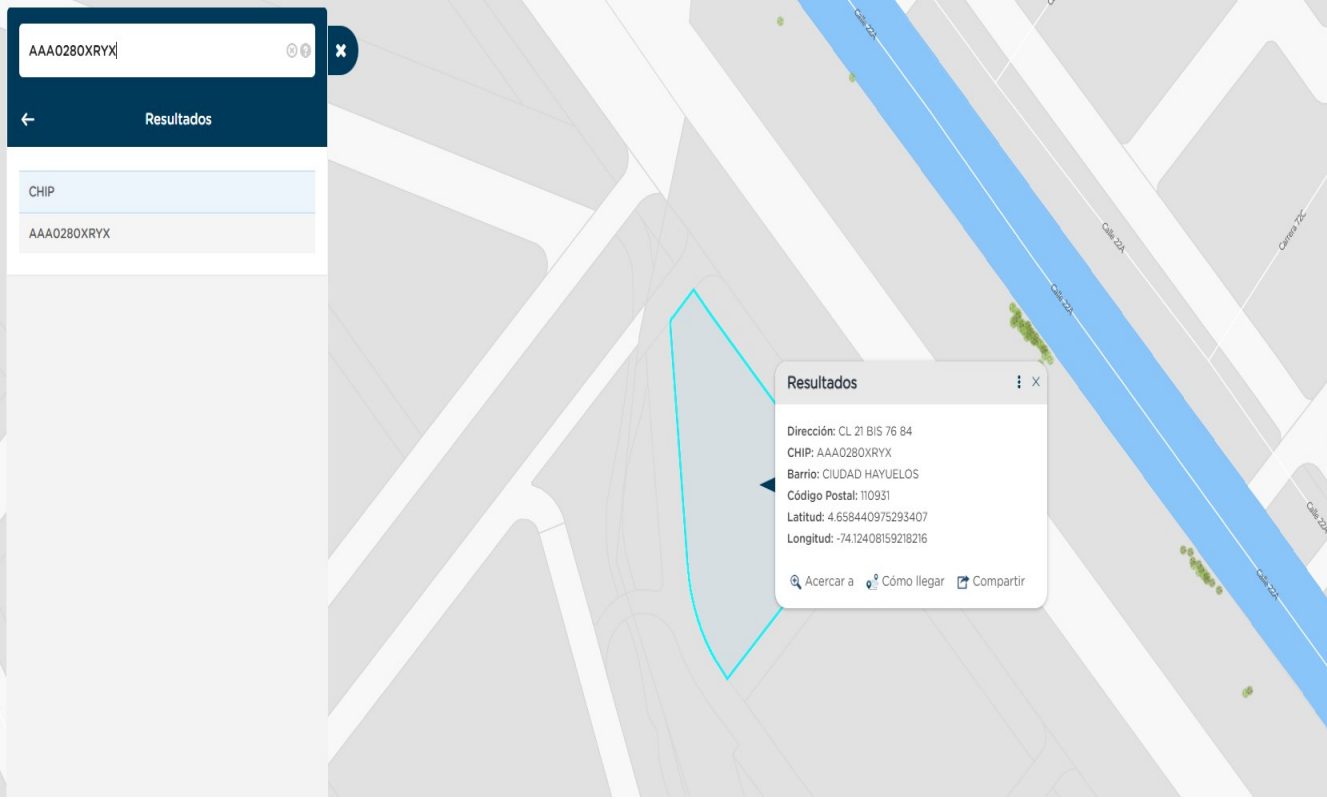
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	LOTE																	
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RESIDUAL															
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 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 él 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>																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>3811.24</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	3811.24	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>3811.24</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$ 12.491.208.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	3811.24	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 12.491.208.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	3811.24																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	3811.24																		
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 12.491.208.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>3811.24</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	3811.24	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>3811.24</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	3811.24			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	3811.24																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
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.																			
Comportamien to 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

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25012569539

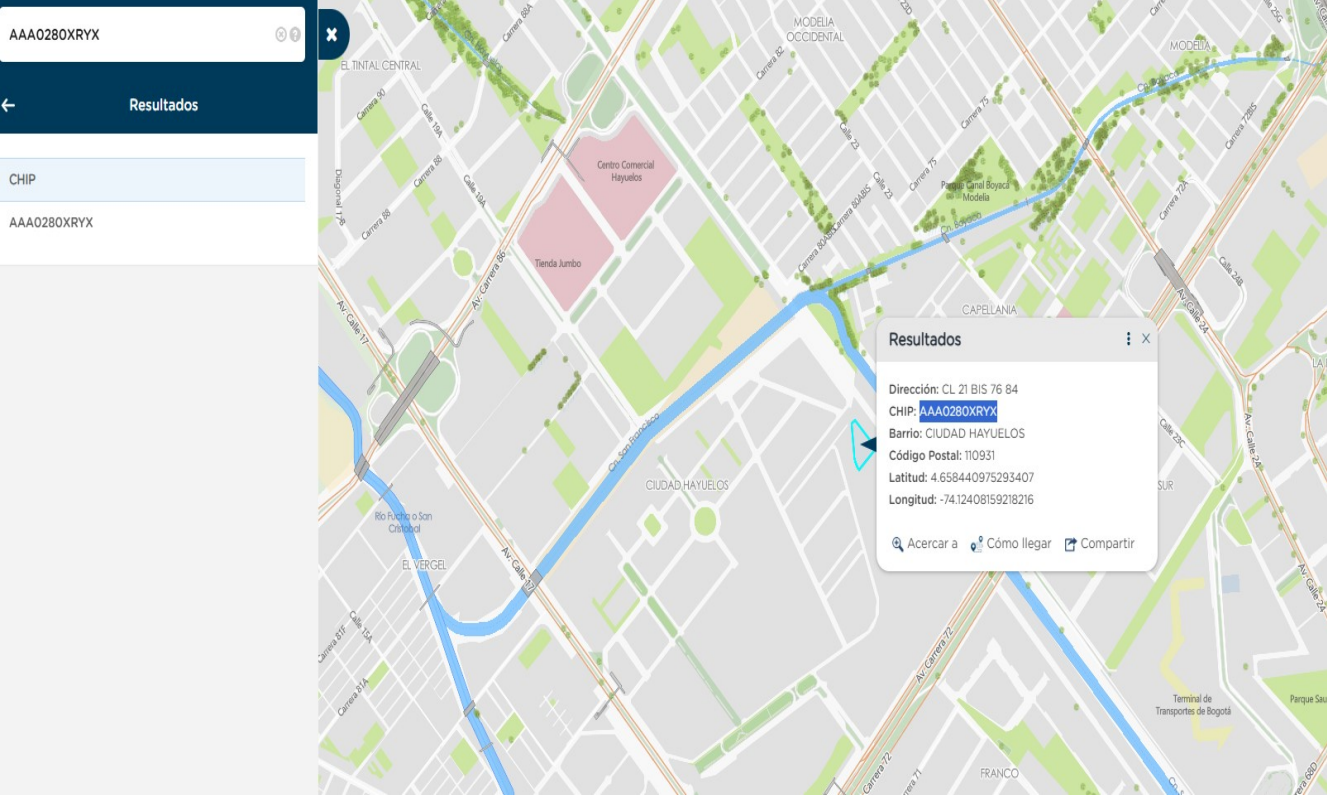
401

Factura
Número: 2025001041825802312

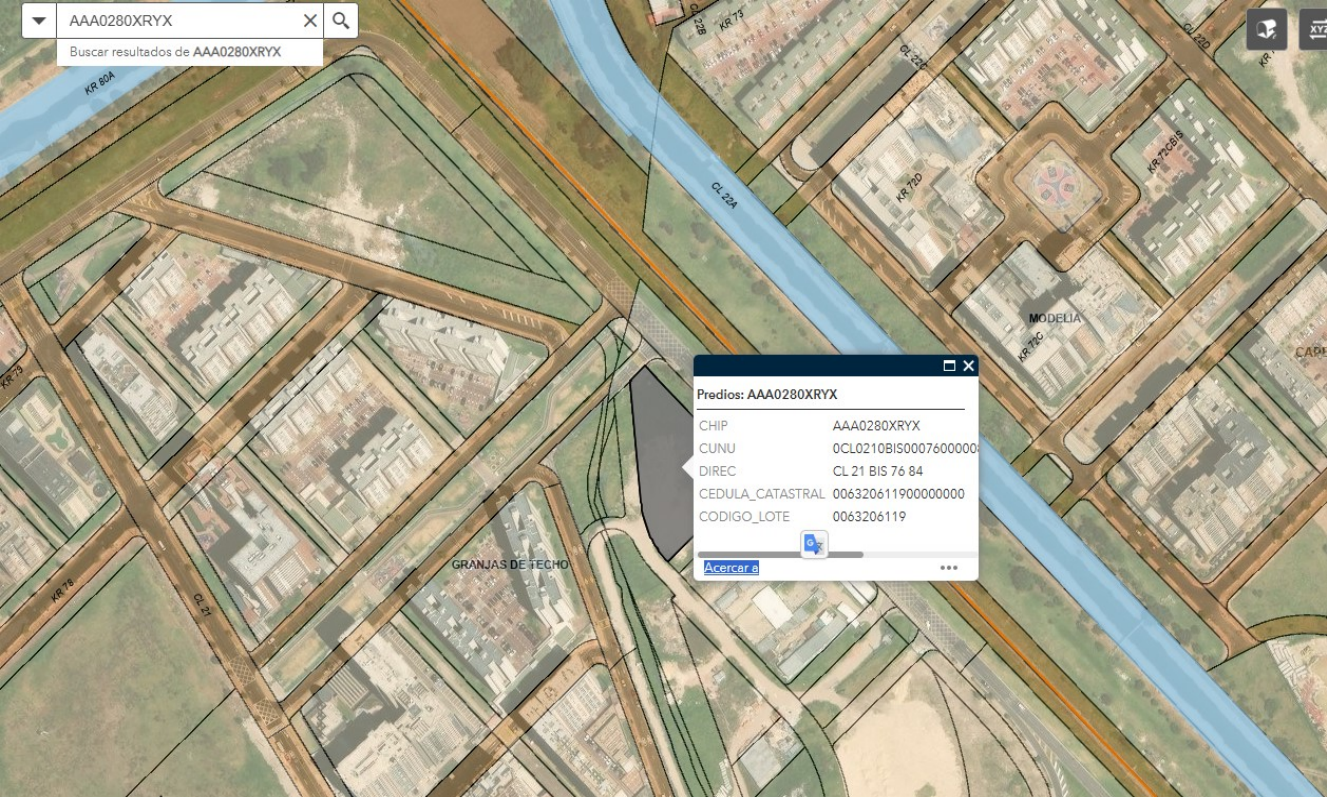
CODIGO QR:

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	800185295	AMARELO S A S		100	FIDEICOMITENTE	CL 90 11 A 27		BOGOTÁ, D.C.	
11. OTROS									
C. LIQUIDACIÓN FACTURA									
12. AVALÚO CATASTRAL		13. DESTINO HACENDARIO		14. TARIFA		15. % EXENCIÓN		16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	
12.491.208.000		67-LOTE/URBANIZABLES NO URBA		33		0,00		0,00	
17. IMPUESTO A CARGO		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL				19. IMPUESTO AJUSTADO			
412.210.000		0				412.210.000			
D. PAGO CON DESCUENTO									
20. VALOR A PAGAR		HASTA 25/04/2025		HASTA 11/07/2025					
VP	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 APOORTE VOLUNTARIO									

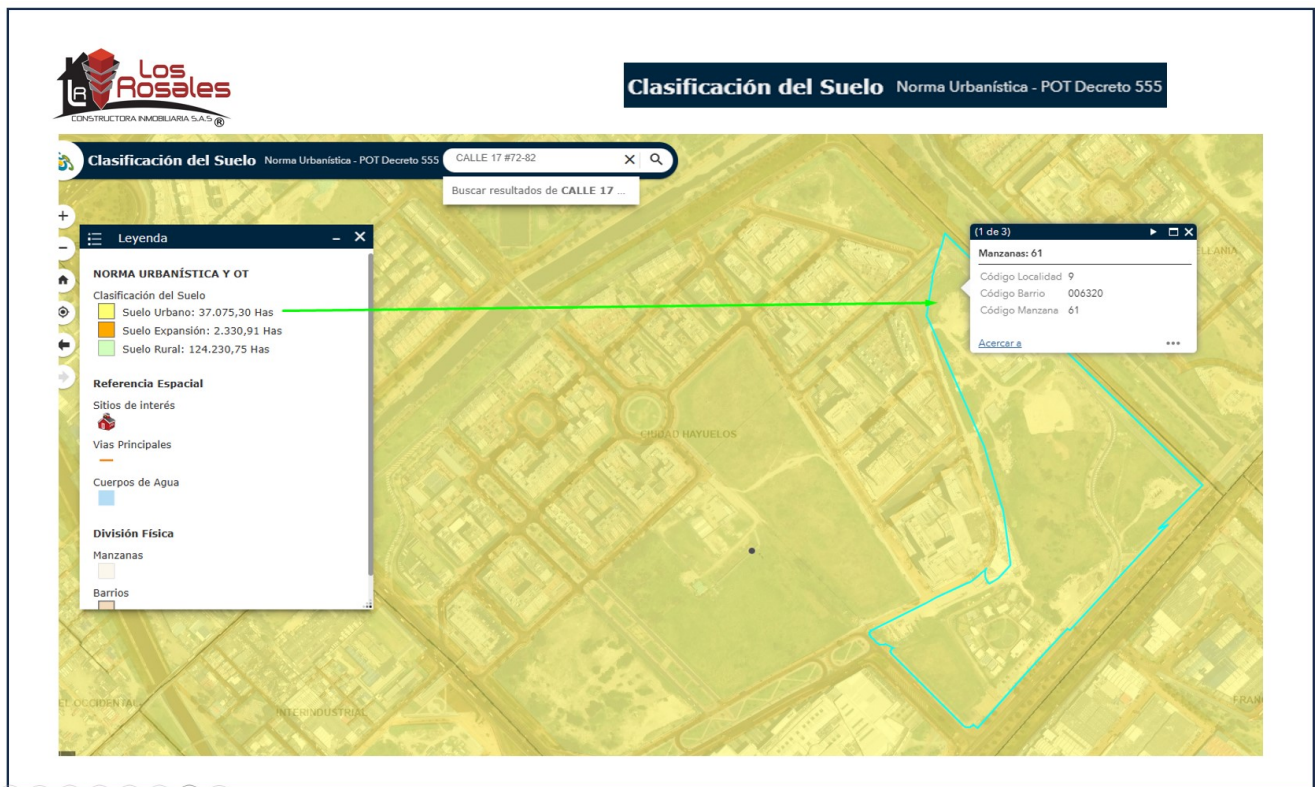
Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial



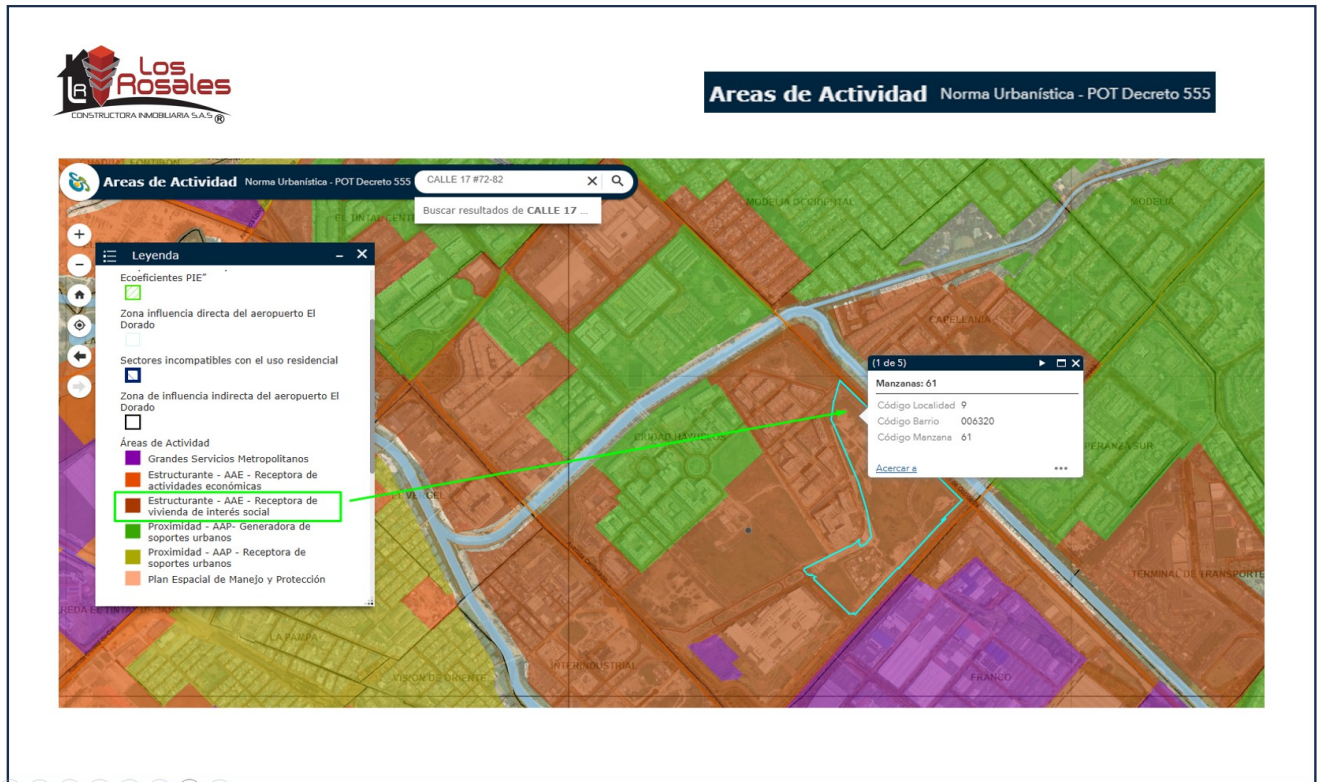
Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



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:

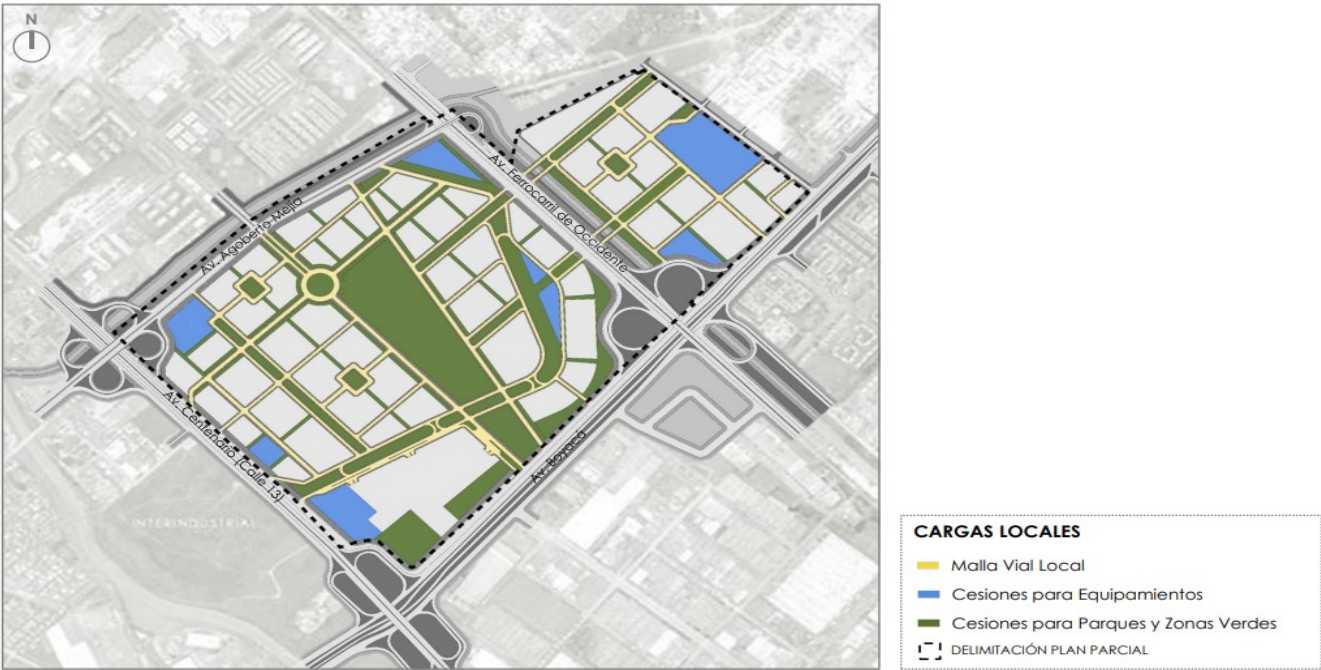
UNIDAD DE GESTIÓN	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES	AREA DE CESIONES PARA ESPACIO PUBLICO	% DE AREAS DE CESIONES SOBRE AREA NETA	AREA UTIL	AREA UTIL DESTINADA A VIS	% DE AREA UTIL VIS SOBRE UTIL TOTAL
UG 1	127.032,63 m²	103.439,54 m²	44.697,38 m²	43,21%	46.757,58 m²		0,00%
UG 2	184.811,40 m²	159.100,37 m²	56.881,94 m²	35,75%	72.708,69 m²		0,00%
UG 3	237.033,68 m²	198.166,68 m²	86.719,48 m²	43,76%	83.116,54 m²	18.660,43 m²	22,43%
UG 4	149.370,62 m²	125.805,80 m²	27.631,78 m²	21,96%	64.936,20 m²	24.372,80 m²	37,53%
UG 5	124.300,76 m²	100.118,22 m²	45.404,65 m²	45,35%	36.282,12 m²		0,00%
UG 6	105.851,11 m²	92.136,28 m²	14.002,90 m²	15,20%	49.056,06 m²	35.969,30 m²	73,32%
UG 7	71.103,63 m²	58.202,57 m²	8.094,20 m²	13,91%	38.009,11 m²	7.664,15 m²	20,16%
TOTAL	999.503,84 m²	836.969,45 m²	283.432,32 m²		390.866,30 m²	86.666,68 m²	

28

MODIFICACIÓN P.P. LA FELICIDAD

Plan Parcial

CAP 2. 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 (m2)							No. Viviendas
		Vivienda E4	VIS	Comercio Metropolitano	Comercio Zonal	Área Edificable	Estrato 4	VIS	
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	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



Actuaciones Estratégicas Norma Urbanística - POT Decreto 555



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 empedradización 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 empedradización 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 intermedia y local	
TOTAL	166.417,23 m²
2 ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	
TIPO DE CESIÓN	AREA
2.1 Cesiones para parques total	145.902,99 m²
2.2 Cesion para equipamiento comunal publico.	67.706,38 m²
2.3 CONTROL AMBIENTAL	33.031,49 m²
2.4 Cesión para parques adicionales.	69.822,95 m²

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

Plan Parcial



COMPROMISOS ETAPA 03

- 1 Puente costado sur Av. Ferrocarril sobre Av. Boyacá
- TR Prolongación Av. Ferrocarril hasta Carrera 69.
- *Según lo define el Artículo 10 del Decreto 386 de 2015. A su vez, reemplaza los compromisos 3.11.3, 3.11.4 y 3.11.9 estipulados en el Plano No. 1 que hace parte integral del Decreto en mención.
- B Oreja sur-occidental en intersección Av. Ferrocarril – Av. Boyacá
- 9 Carril paralelo Av. Boyacá
- ID Solución alternativa Artículo 10 del Decreto 386 de 2015
- B Regularización semaforizada
- Ciclo puente adosado a puente vehicular sobre Av. Boyacá
- II Puente costado oriental Av. Agoberto Mejía sobre Av. Centenario
- I2 Oreja Sur-Oriental de la intersección Av. Agoberto – Av. Centenario
- I3 Lazo Sur-Oriental de la intersección Av. Centenario – Av. Agoberto
- I4 Lazo nor-occidental de la intersección Av. Centenario – Av. Agoberto

* La Oreja Sur-Occidental de la Intersección Avenida Agoberto Mejía con Avenida Centenario, no será necesaria. Justificación que se da en el Estudio de Tránsito radicado ante Secretaría de Movilidad, con No. 108347 del 13 de Abril de 2018.

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

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
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



Continuación SDM-SI-156144-19

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 especifico 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

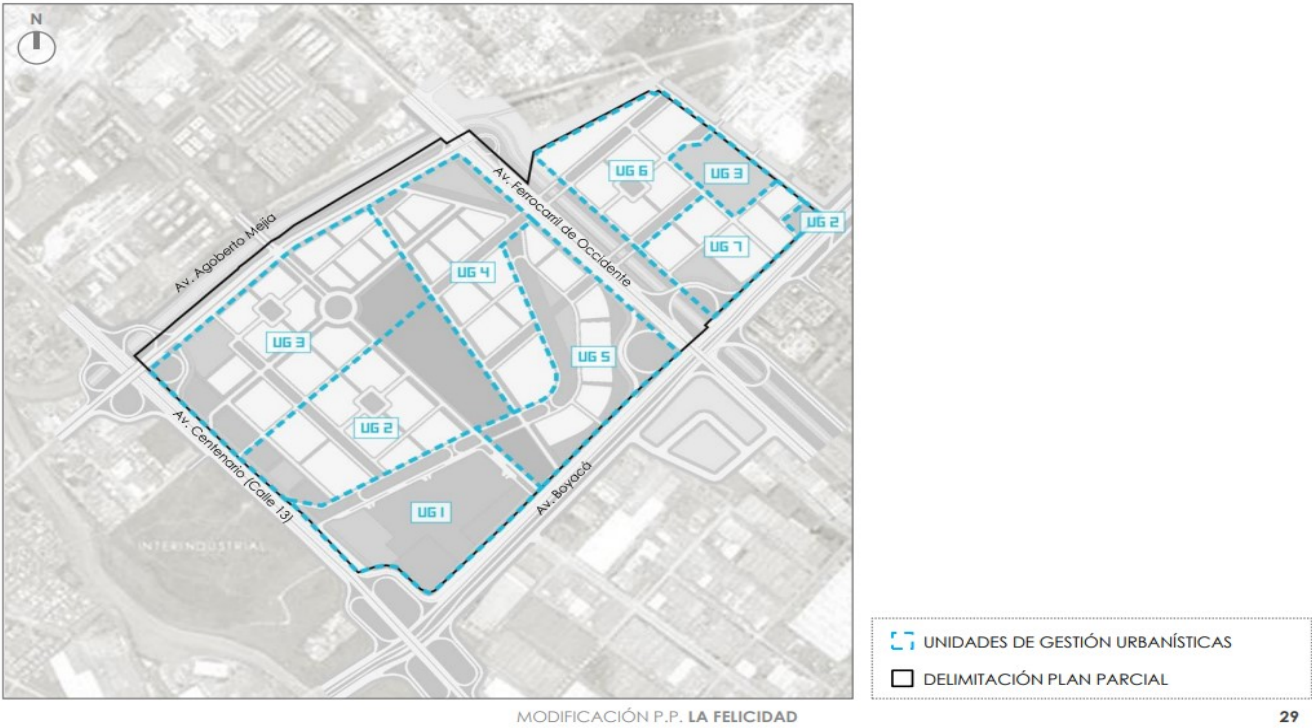
ETAPA	MANZANAS
ETAPA 1	5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 52, 52A
ETAPA 2	28, 33, 34, 35, 36, 37, 43, 44, 45, 49, 50, 51
ETAPA 3	2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 52B
ETAPA 4	19, 20, 21, 22



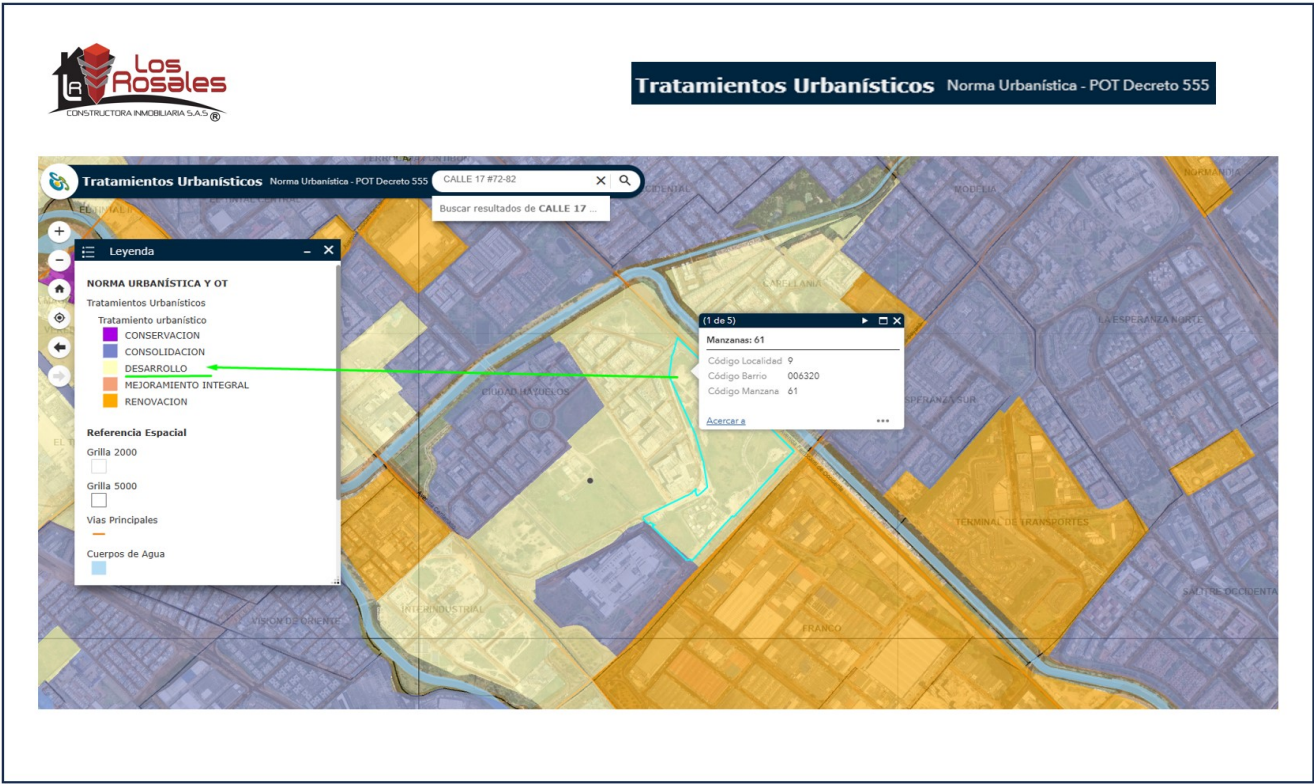
MODIFICACIÓN P.P. LA FELICIDAD

Plan Parcial

CAP 2. PLAN PARCIAL



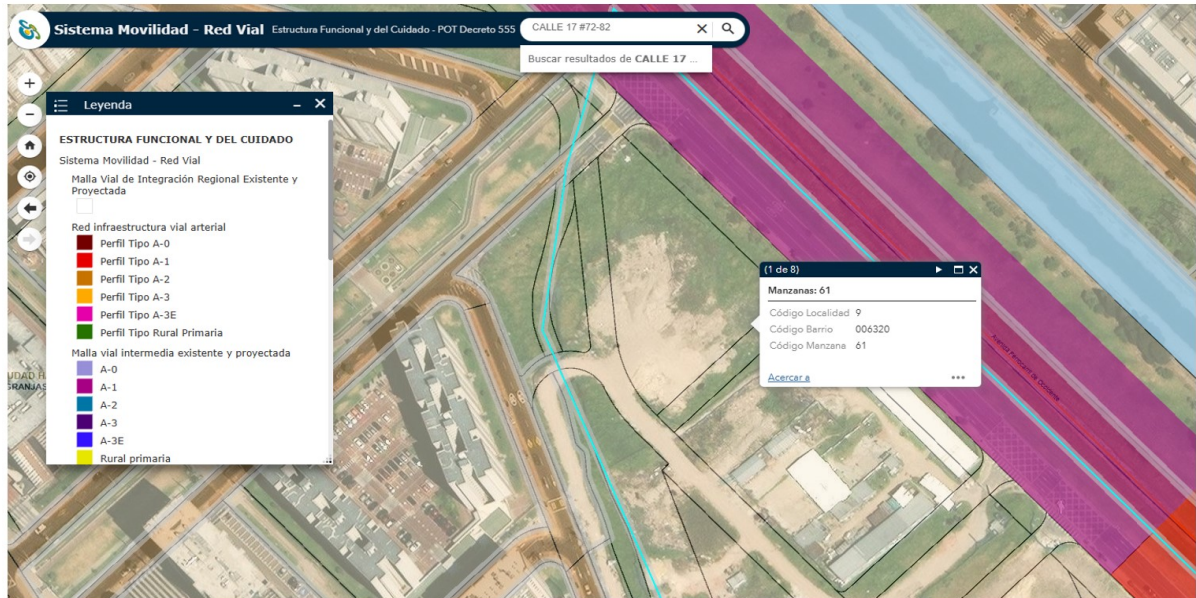
Plano Tratamiento urbanístico



Plano Vial - afectacion



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



Plano edificabilidad



Rangos de Edificabilidad del Tratamiento de Desarrollo Norma Urbanística - POT Decreto 555



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.

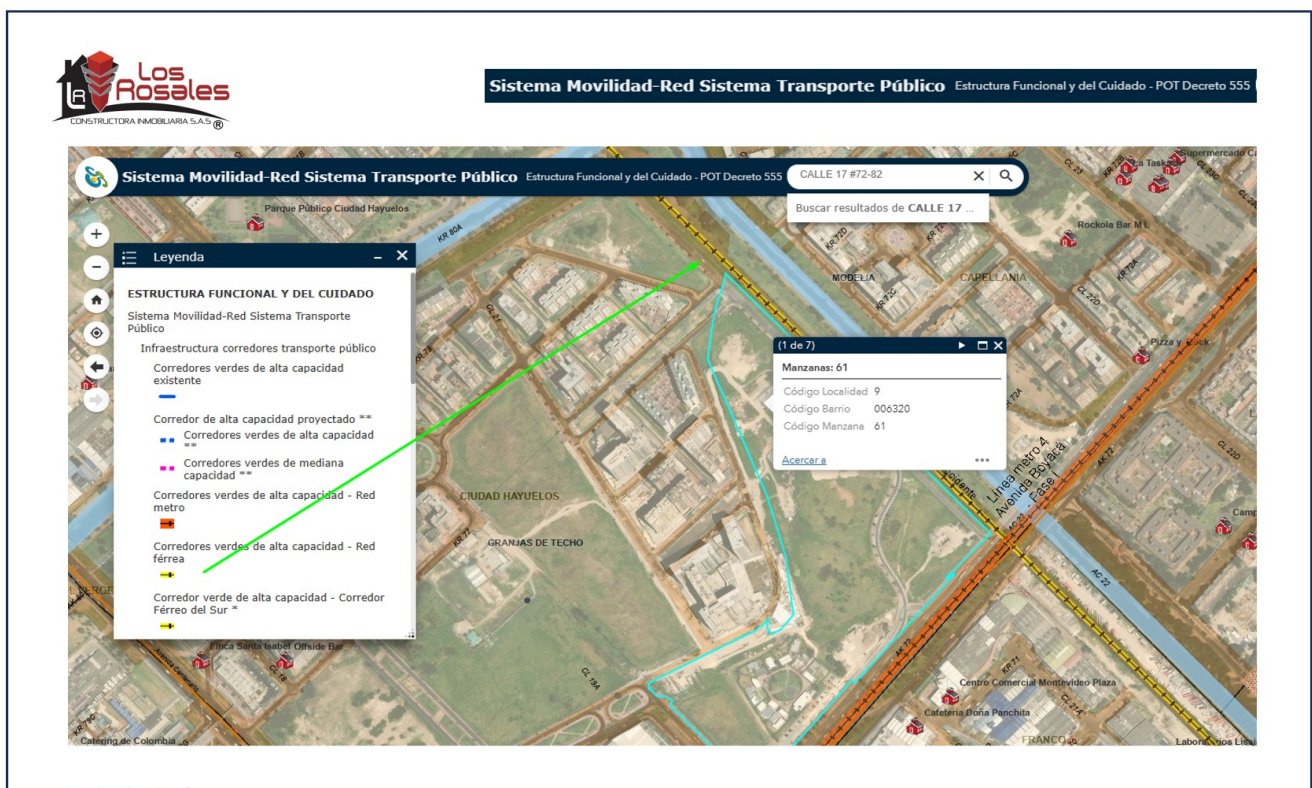
Se determinan las siguientes condiciones de altura máxima de las edificaciones dependiendo de los tratamientos urbanísticos:

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.

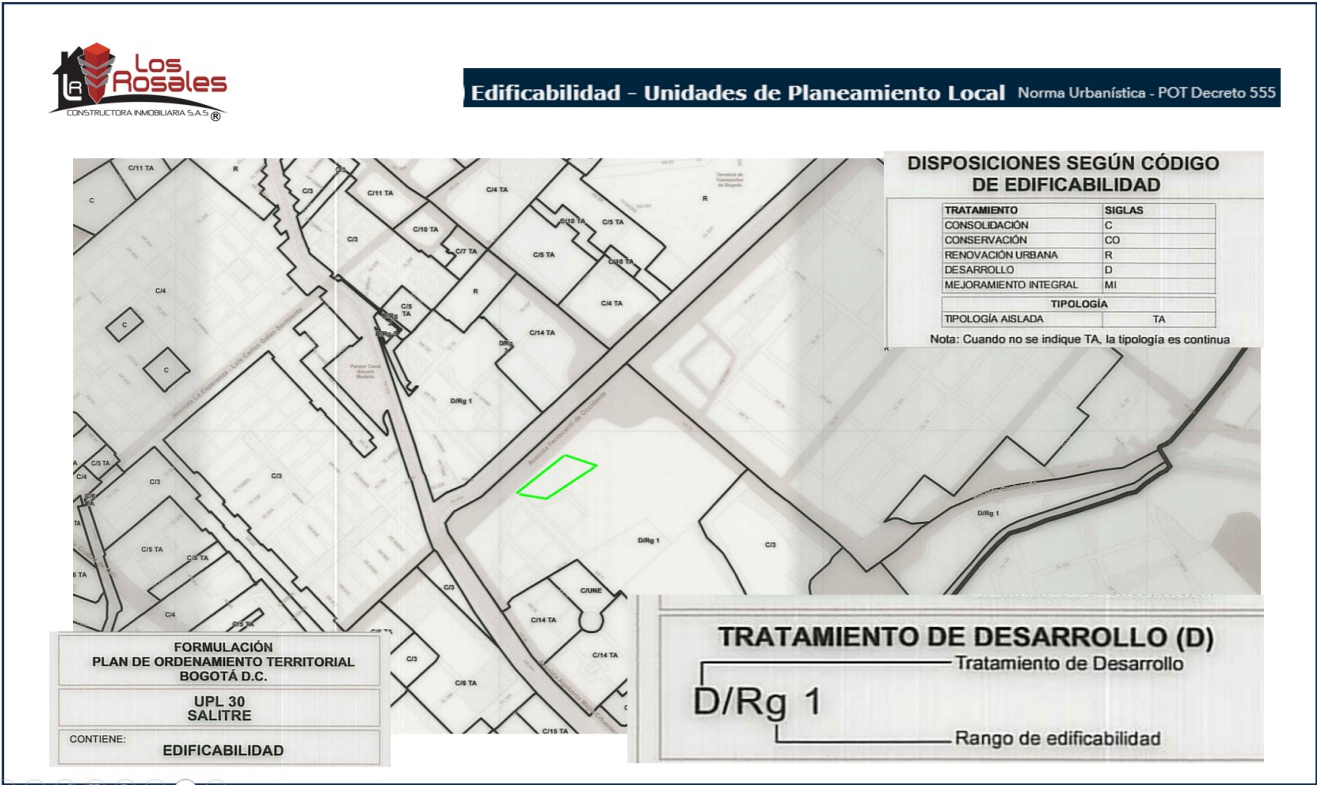
2. Para los tratamientos de desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D y renovación urbana, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico respectivo.

3:48 p. m.

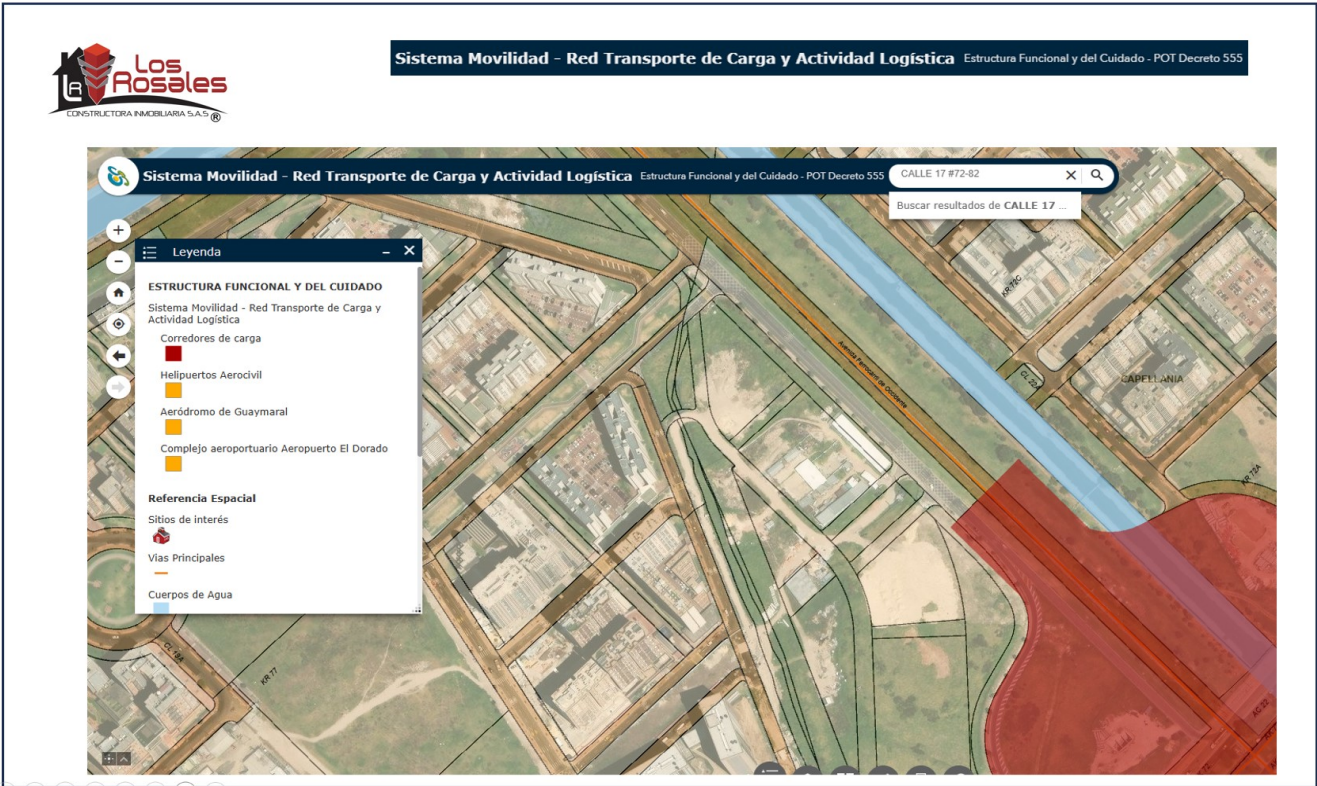
Plano Vial - afectacion



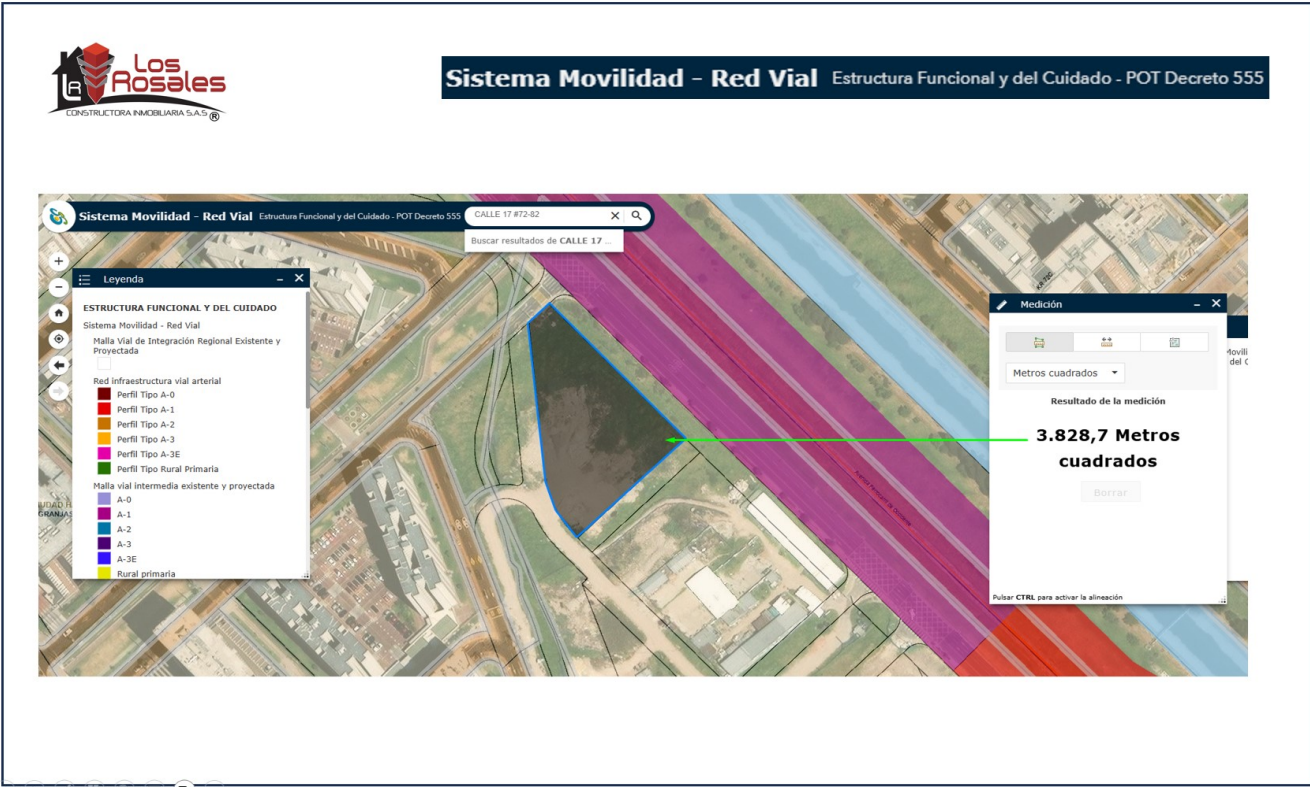
Plano edificabilidad



Plano Vial - afectacion



Plano Vial - afectacion



Plano edificabilidad

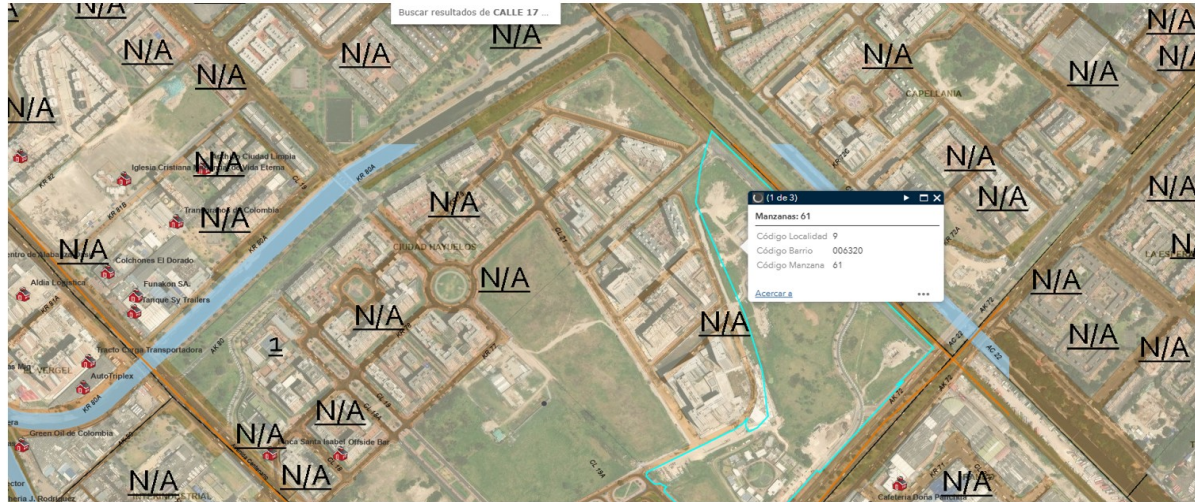
Artículo 281.Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo. La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos:

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



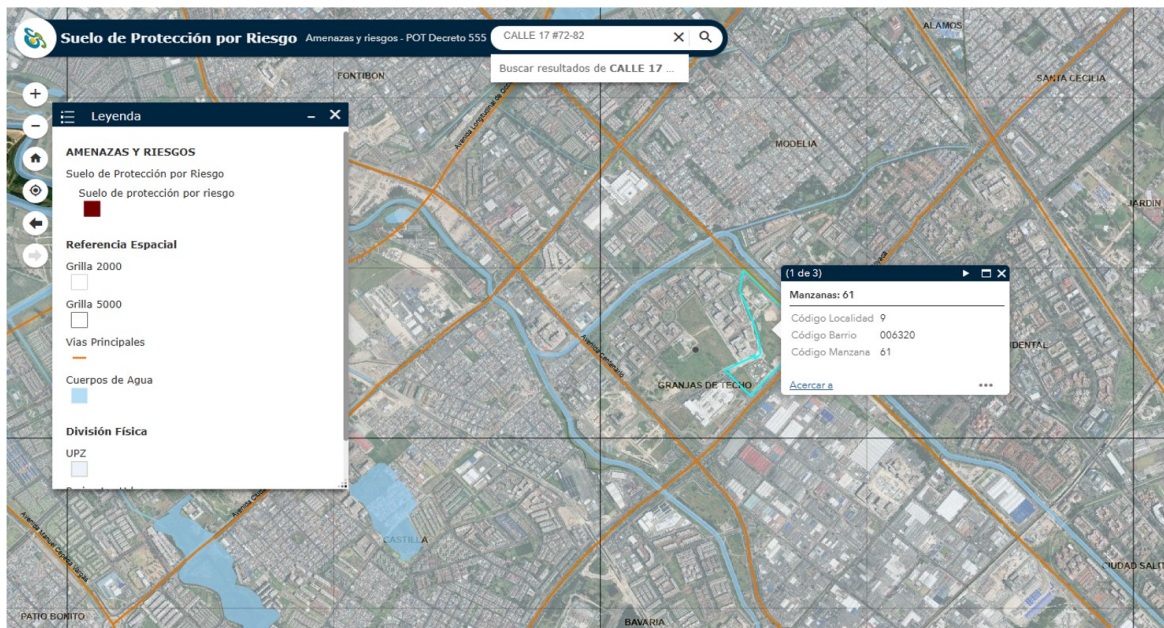
Dimensionamiento de antejardines Norma Urbanística - POT Decreto 555



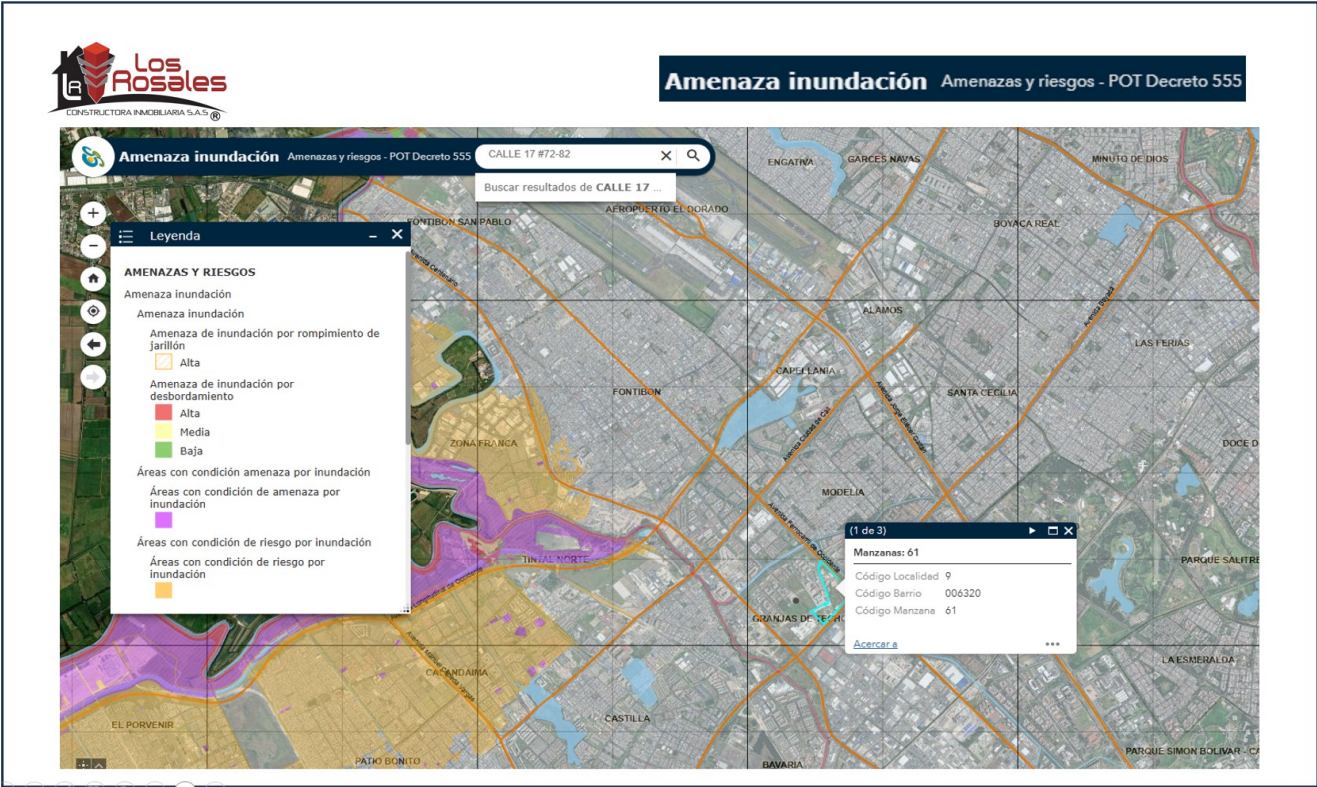
Plano de riesgos



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



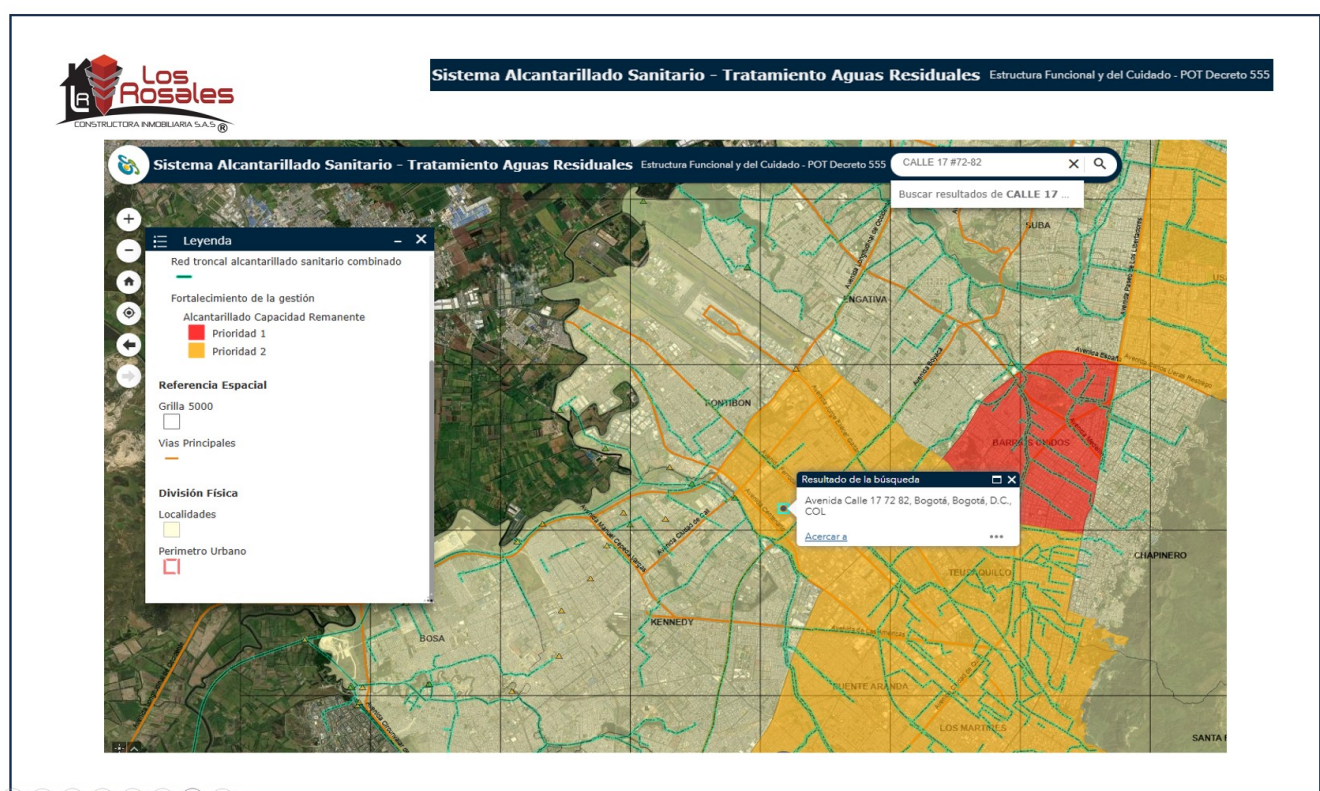
Plano Inundación



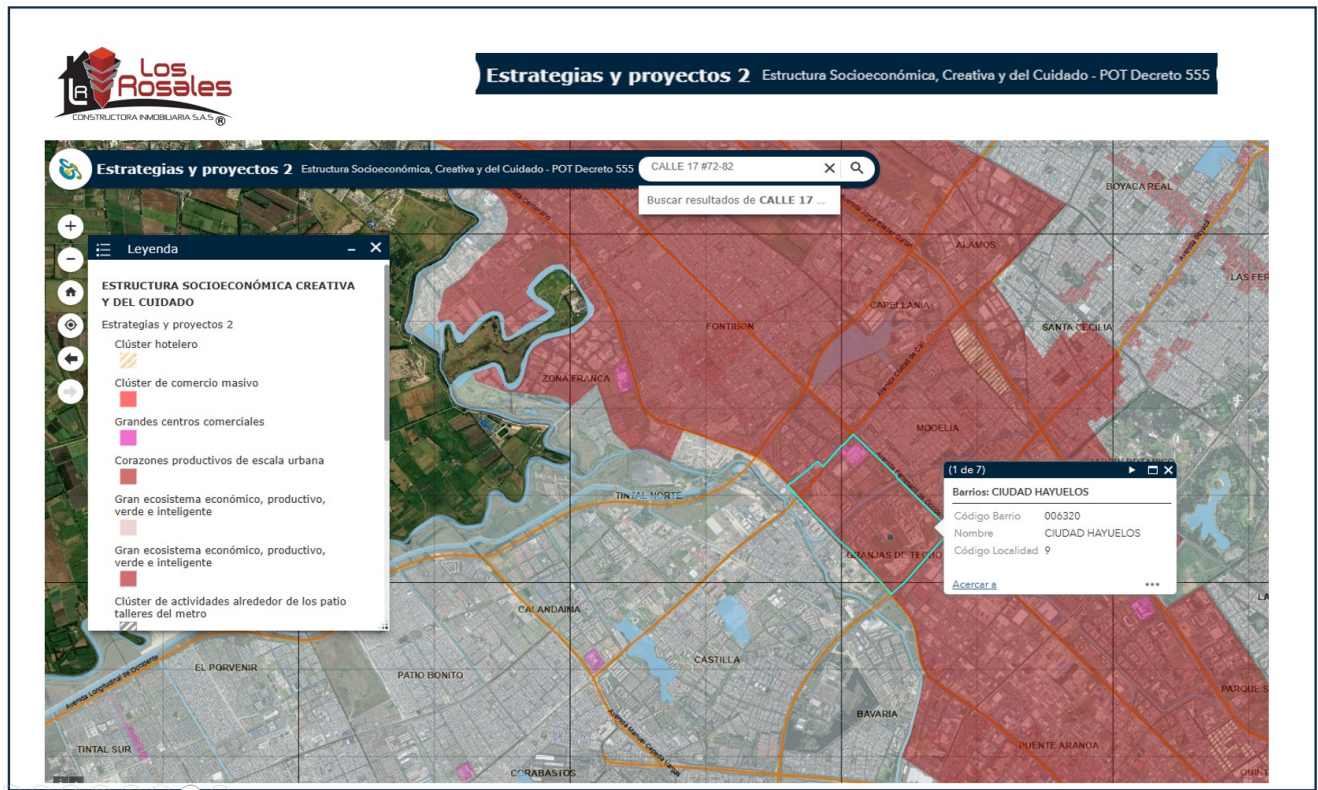
Plano suelo protección



Areas o Documentos



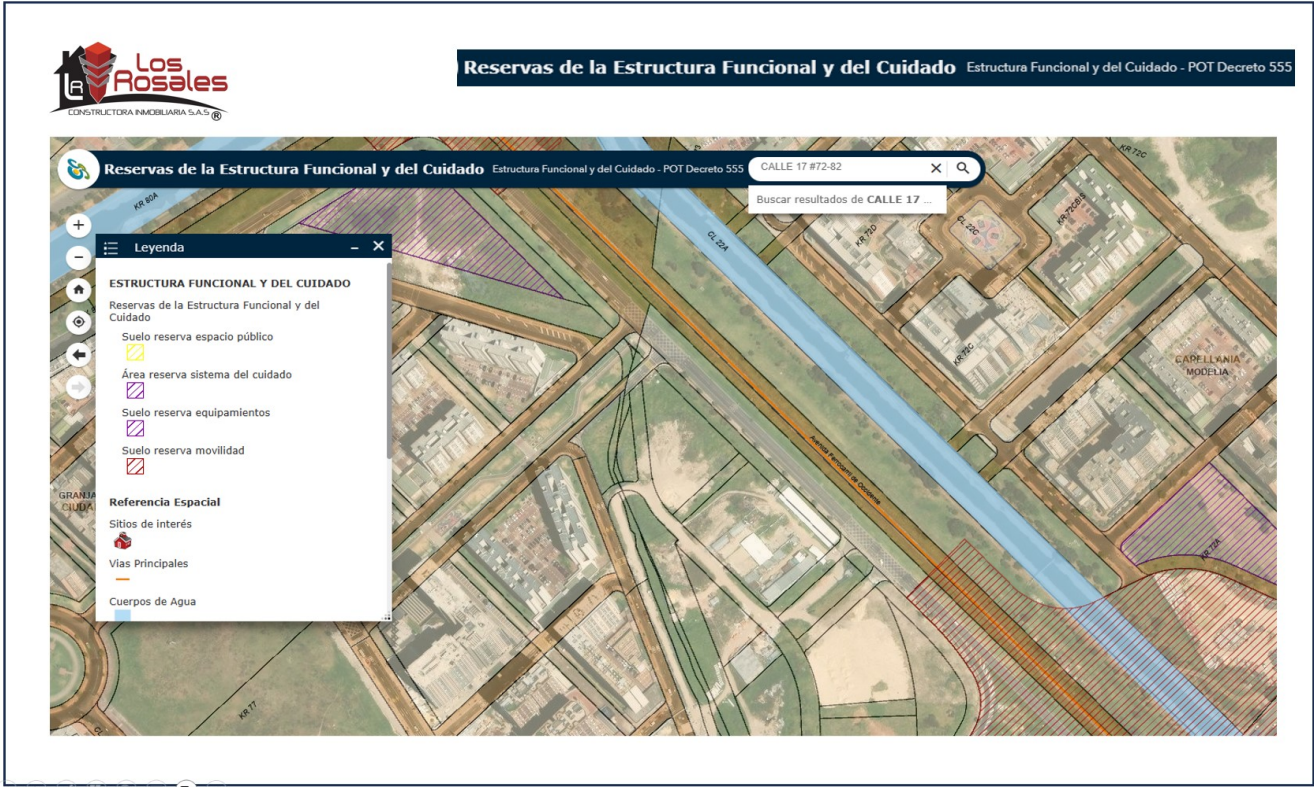
Áreas o Documentos



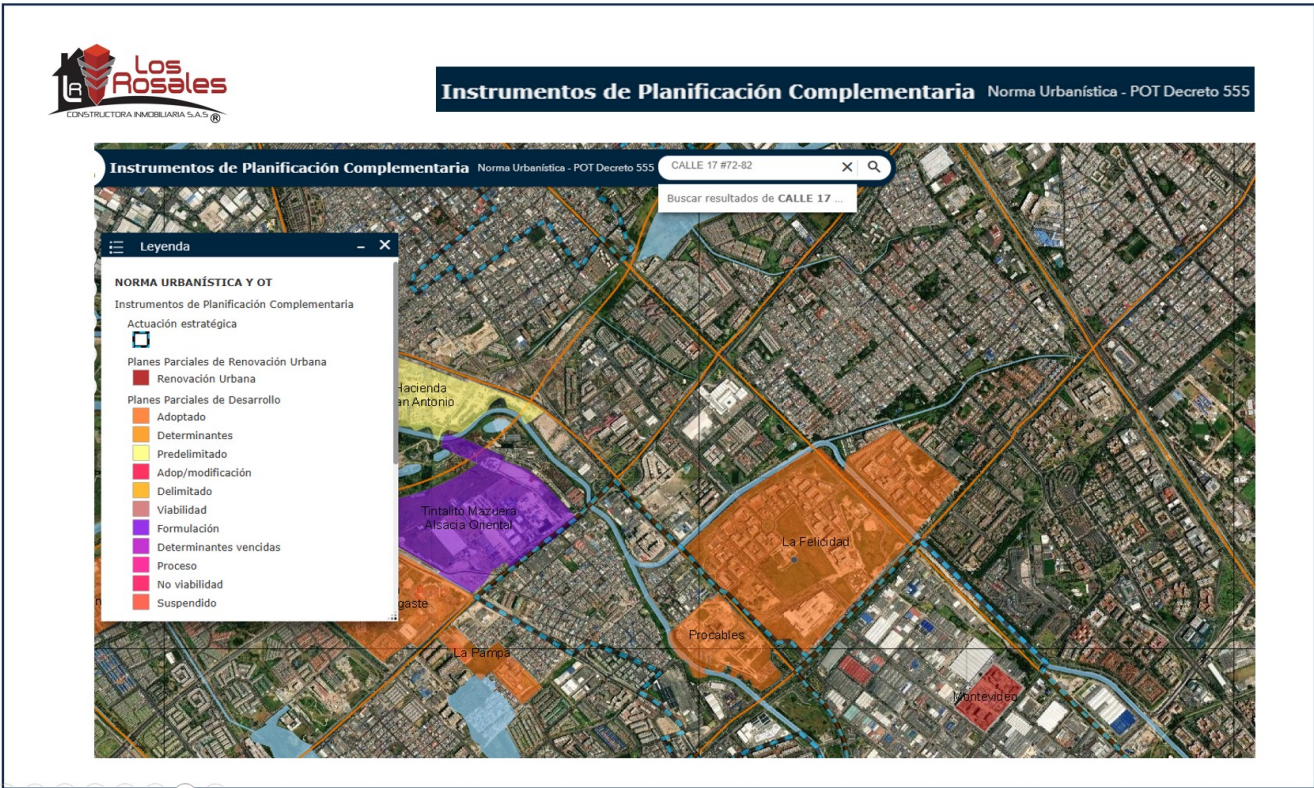
Áreas o Documentos



Areas o Documentos



Areas o Documentos



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 00	LOTE- MZ 27

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	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

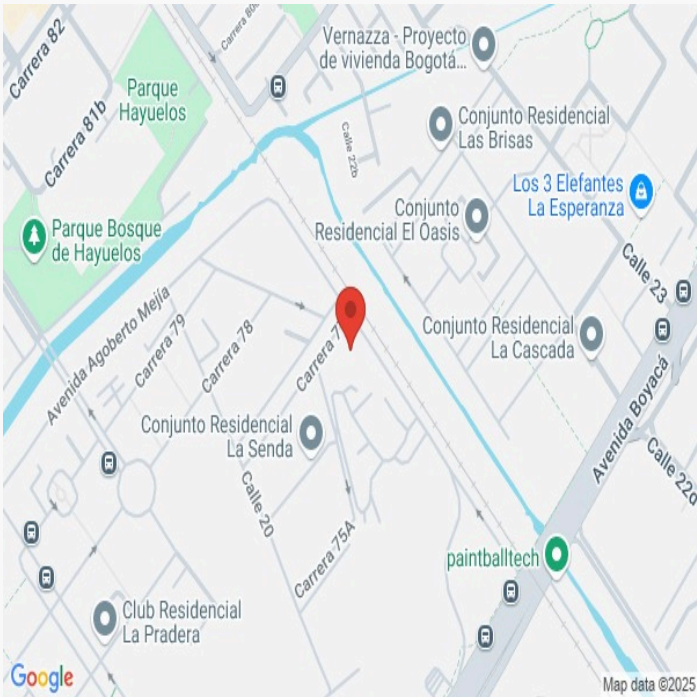
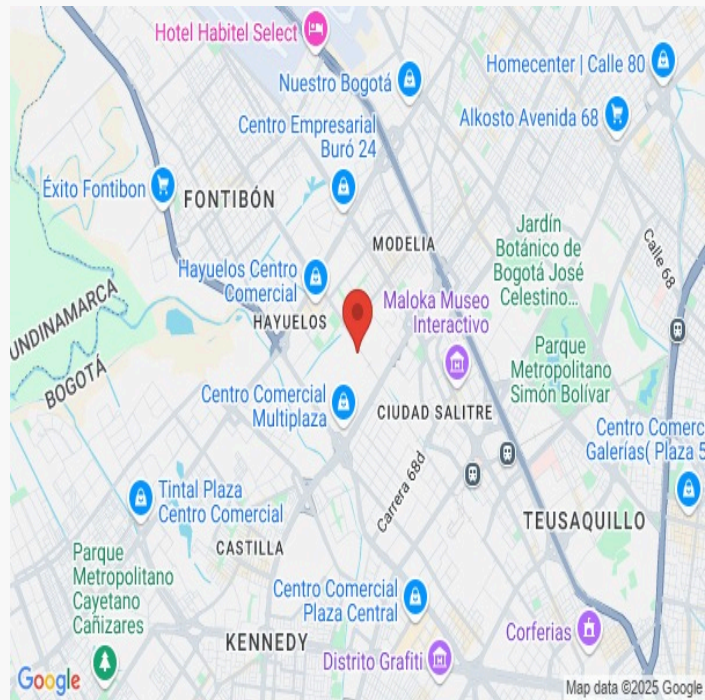
IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.
No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.
Estrato de zona es 4, como es lote, actualmente es sin estrato.

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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 TAMANO	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 TAMANO	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/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/5310953>
- 5-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/5310953>
- 6-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/izola-zentral/5310953>
- 7-<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 TAMANO	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 marcado 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 TAMANO	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
Índice Ocupación			
Área Ocupada			0,00
Índice Construcción			4,42
Área construible por Ic			16.854,67
No. Pisos Resultante POR NORMA			resultante
AISLAMIENTO POSTERIOR			
AISLAMIENTO FRONTAL			
ÁREA APLICANDO AISLAMIENTOS			
ÁREA CONSTRUIDA			16.854,67
CALCULO EDIFICABILIDAD			
Circulaciones Interiores		12,0%	2.022,56
Áreas dotacional Comun y tecnico		5,0%	842,73
Área Neta Construida vendible		83%	13.989,38
CÁLCULO ÁREA VENDIBLE			
Área Total Vendible			13.989
ÁREA 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
area parqueaderos				2.984
ANÁLISIS DEL PROYECTO				
1- VENTAS				
VALOR VENTA CADA M²			\$	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 M²			\$	3.405.103
Costo m2 Parqueadero sotano			\$	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 CONSTRUCCION (directos + indirectos)			\$	81.277.395.494
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION			\$	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 M2 ÚTIL -LOTE			\$	5.260.269,40
VALOR ADOPTADO LOTE M2			\$	5.260.269,00
ÁREA LOTE	3.811 M2	VALOR LOTE	\$	20.048.147.624,00

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



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

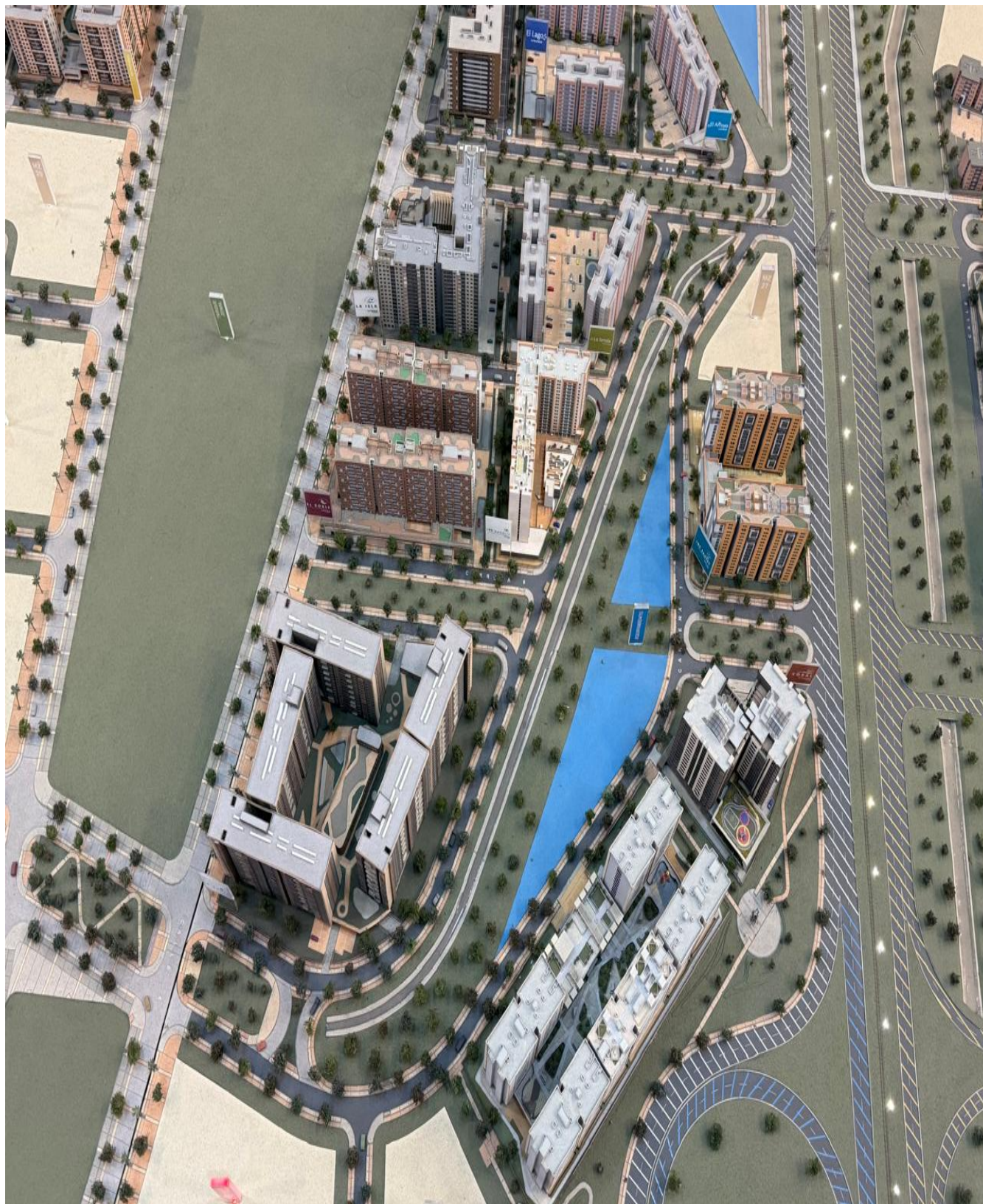
Etapa 2:

- Torre 2
- Zonas comunes



CREAMOS ESPACIOS

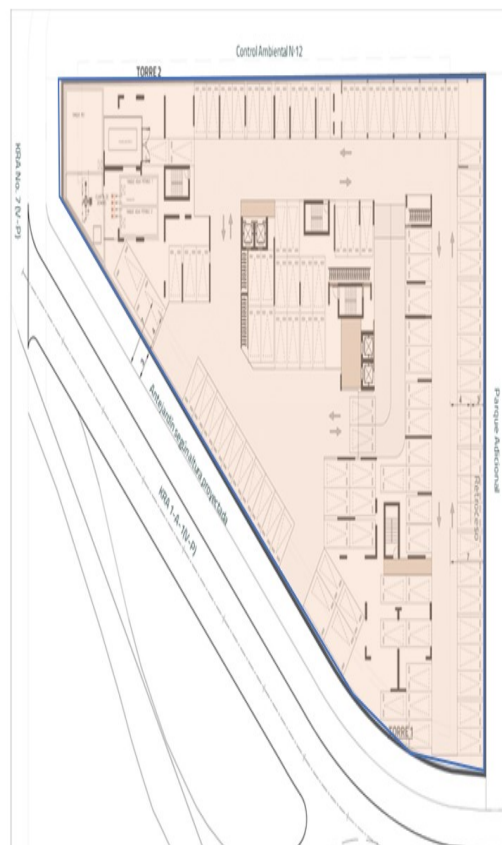
Plano



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



CREAMOS ESPACIOS

Plano



Plano



Natalia Samper Abadía <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, Administración, 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 Abadía (Amarilo)

Coordinador I de Desarrollo

Área: Gerencia de Desarrollo de Negocios

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

Calle 90 # 11A - 27

Bogotá, 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

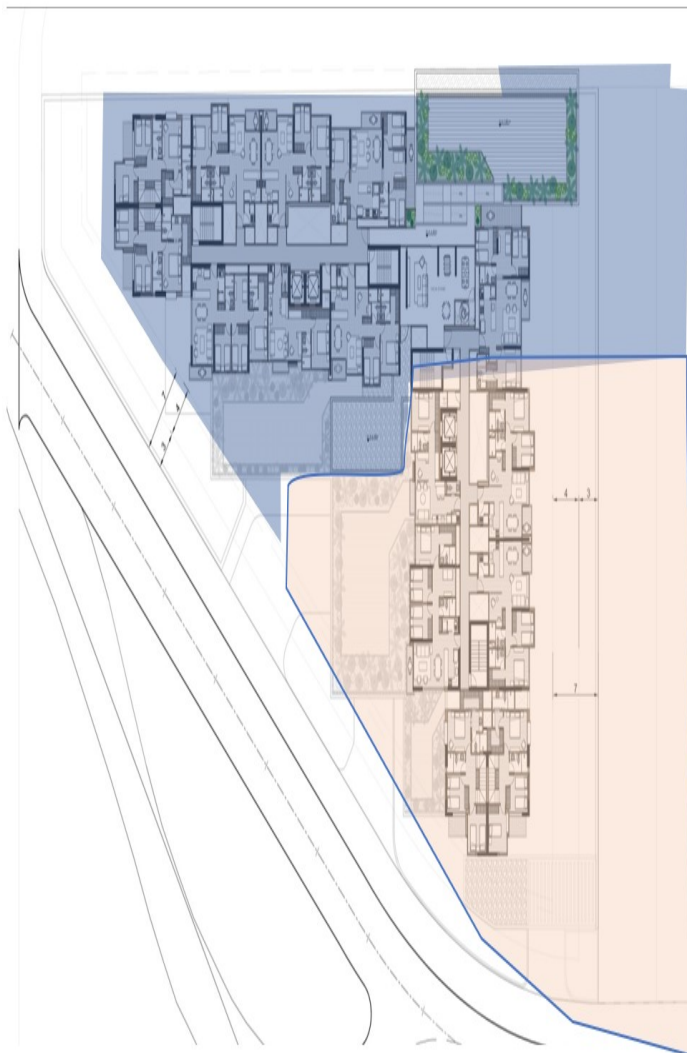
Etapa 2

Etapa 1:

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

Etapa 2:

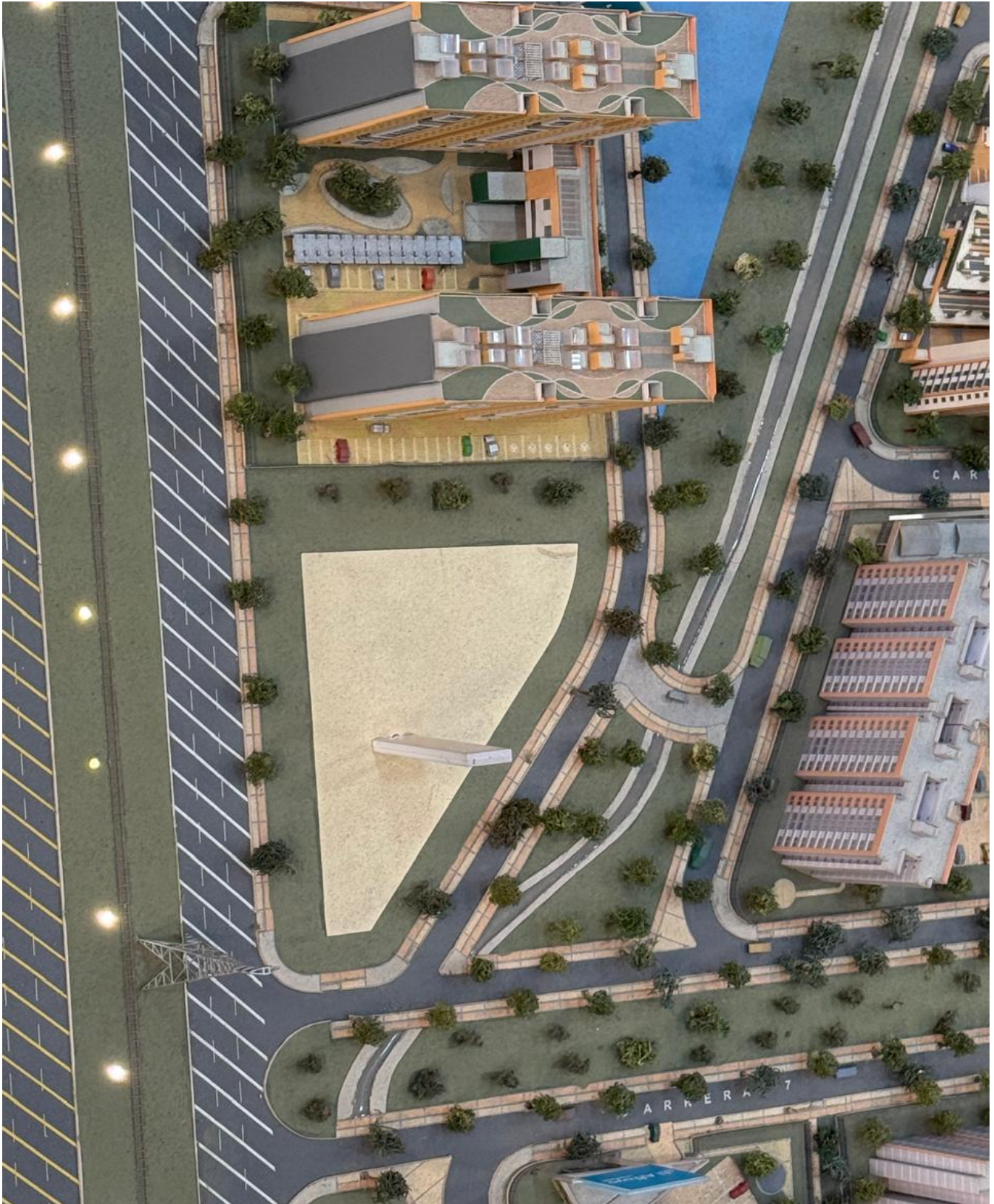
- Torre 2
- Zonas comunes



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS

Plano



Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Piso 3

Etapa 1

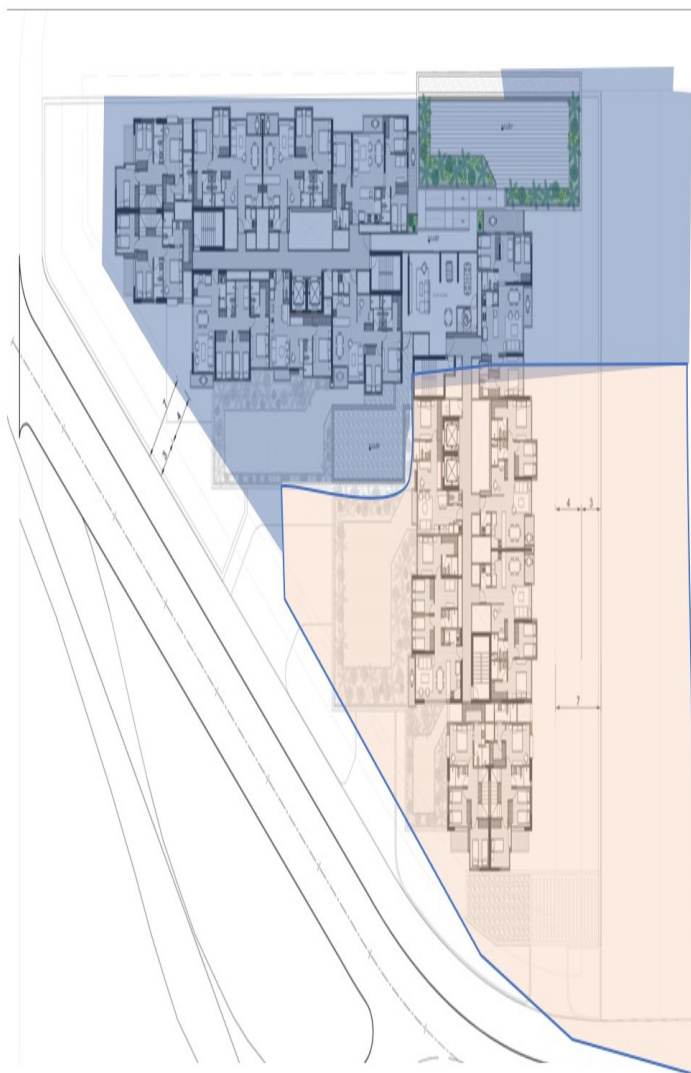
Etapa 2

Etapa 1:

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

Etapa 2:

- Torre 2
- Zonas comunes



CREAMOS ESPACIOS

Plano

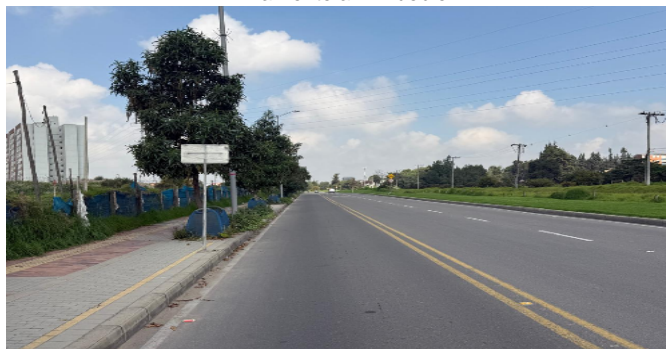


FOTOS General

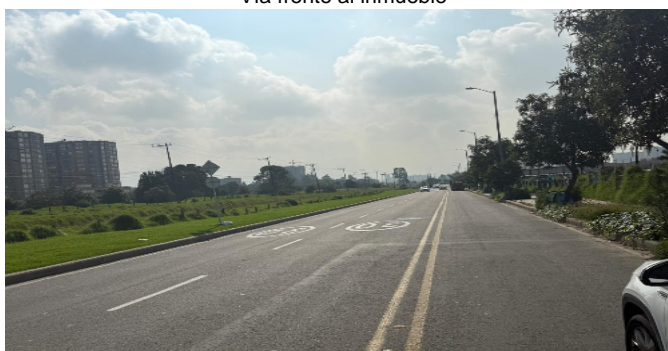
Foto Selfie



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 --- **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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2025_23649



PIN de Validación: b1950a56



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación 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 avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado 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 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b1950a55



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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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: b1950a55


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

 Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

 Régimen
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.

RAA AVALUO: CO_PRG_2025_23649 M.I.: 50C-2127094

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 reguladores de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Ene 2023



PIN de Validación: b1950a56



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 día 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 reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VERIFICACIÓN

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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501152940106675458

Nro Matrícula: 50C-2127094

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****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.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPA/IA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCUSAL COLOMBIA NIT: 900.124.008-6, REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 912 DE 15-04-2019 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C., COMPA/IA 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 BOGOTA D.C., ESTA REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 1395 DE 05-12-2008 NOTARIA 27 DE BOGOTA 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 BOGOTA 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 BOGOTA D.C., ESTA REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 102 DE 19-01-1996 NOTARIA 41 DE BOGOTA 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 BOGOTA D.C., RADICADA EL 22-04-1969 AL FOLIO 50C-24699. COMPA/IA 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 BOGOTA D.C., ESTA REALIZO DESENGLOBE POR E.P. # 2922 DE 16-07-2019 NOTARIA 13 DE BOGOTA 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 BOGOTA 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 BOGOTA D.C., RADICADA EL 05-12-1997 EN LOS FOLIOS 50C-195647, 50C-195648



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501152940106675458

Nro Matrícula: 50C-2127094

Pagina 2 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

Y 50C-200881....*AMMA*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 AREA UTIL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2127069

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-2021 Radicación: 2021-58393

Doc: ESCRITURA 2376 del 16-06-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: COMPA/IA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA -EN LIQUIDACION- NIT:900124008-6

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-07-2021 Radicación: 2021-58393

Doc: ESCRITURA 2376 del 16-06-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$5,623,068,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COMPA/IA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA -EN LIQUIDACION- NIT:900124008-6

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA(NIT:9005204847)COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD (ANTES FA LA FELICIDAD)**NIT:900531292-7**

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-06-2024 Radicación: 2024-42493

Doc: ESCRITURA 1751 del 20-05-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT.900.520.484-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI LA FELICIDAD NIT.900.531.292-7

X

A: BANCOLOMBIA S.A.**NIT# 8909039388****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501152940106675458

Nro Matrícula: 50C-2127094

Pagina 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: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL


SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 2

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



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>