



QR validez del avalúo

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



| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | 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.,

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 \$15,183,980,160.00 pesos m/cte (Quince mil ciento ochenta y tres millones novecientos ochenta mil ciento sesenta).

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|---------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | LOTE- MZ 27 | 3811.24 | M2 | \$3,984,000.00 | 100.00% | \$15,183,980,160.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$15,183,980,160 |

Valor en letras

Quince mil ciento ochenta y tres millones novecientos ochenta mil ciento sesenta 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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| Integral | 3,500,000 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 42,208,511.43 |
| Proporcional | 13,360,257,267 | 15,183,980,160 | Valor asegurable | 15,183,980,160 |
| % 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.

| | | | | | |
|---|---|----------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| 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.

| | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 0 | |
| Clase inmueble | Lote | Otro | | Método evaluación |
| 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 |
| AREA DE TERRENO | M2 | 3811.24 | AREA DE TERRENO | M2 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND |
| AREA DE TERRENO | M2 | 3811.24 | AREA DE TERRENO | M2 |
| 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 | | | |
| Actualidad edificadora | Construcción de edificios en conjunto cerrado, multifamiliar, en alianza col patria- 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 *OFERTA*, y se considera que la demanda es *DEMANDA*. | | | |

Consulta Catastral y/o Predial

Consulta Catastral y/o Predial

AAA0280XRYX

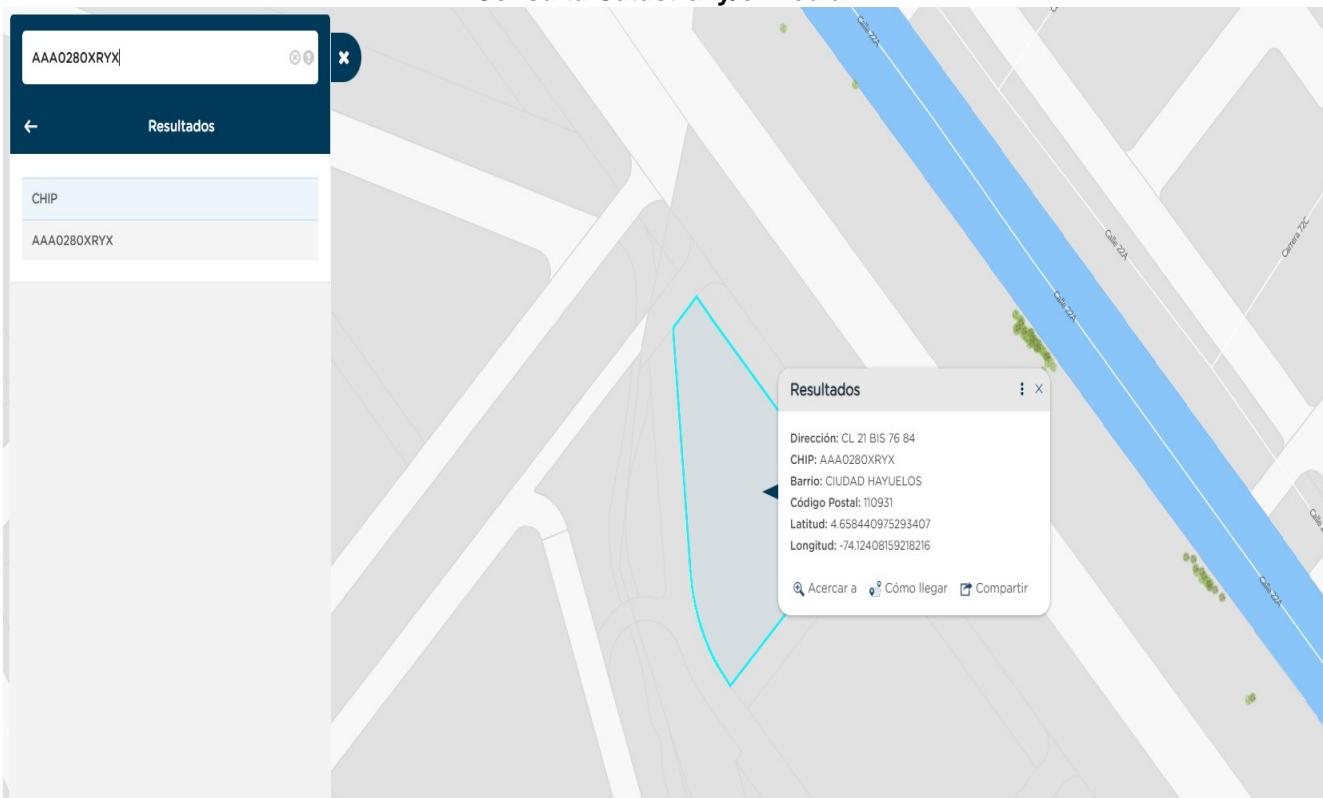
Buscar resultados de AAA0280XRYX

Predios: AAA0280XRYX

| | |
|------------------|---------------------|
| CHIP | AAA0280XRYX |
| CUNU | 0CL021OBIS007600000 |
| DIREC | CL 21 BIS 76 84 |
| CEDULA_CATASTRAL | 006320611900000000 |
| CODIGO_LOTE | 0063206119 |

Acerca de

Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25012569539 401

Factura Número: 2025001041825802312

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACION 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 | AMARILLO S A S | 100 | FIDEICOMITENTE | CL 90 11 A 27 | BOGOTÁ, D.C. |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

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

D. PAGO CON DESCUENTO

| | | HASTA | | HASTA |
|-------------------------------------|----|-------------|--|-------------|
| 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

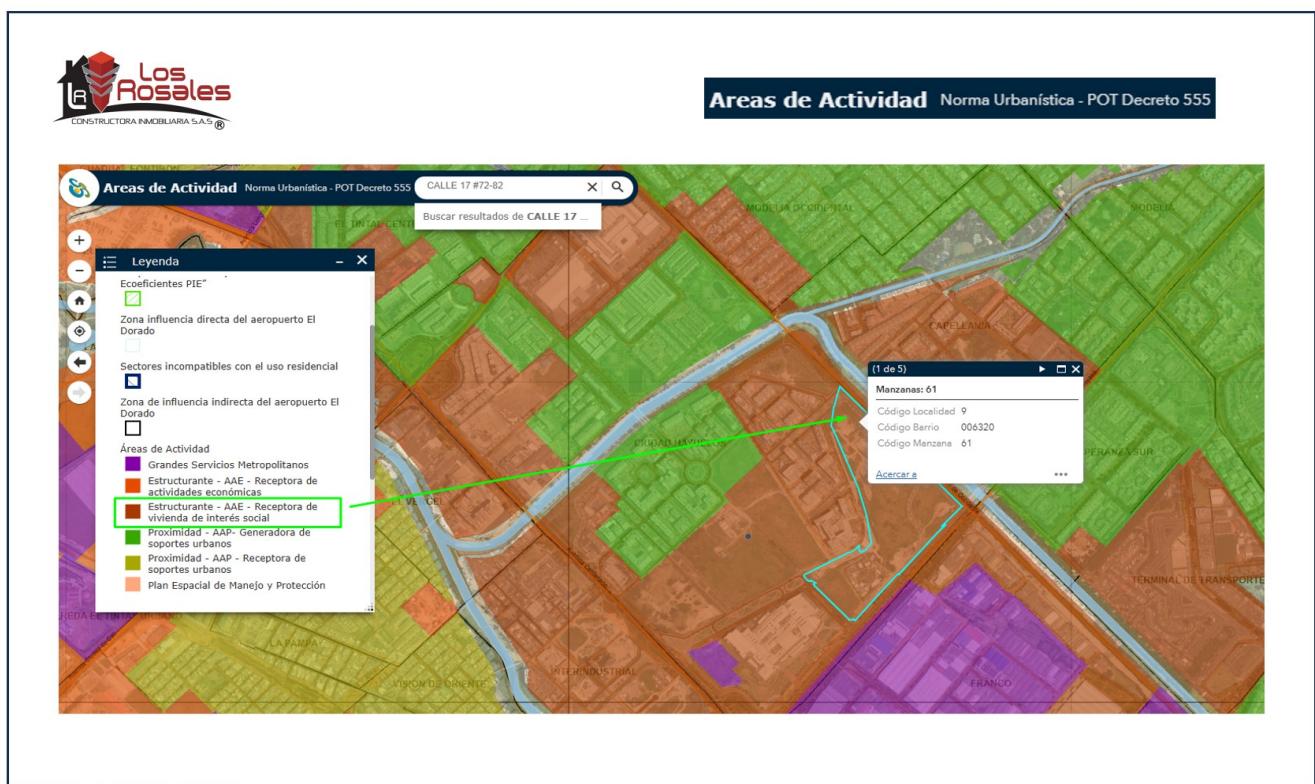
Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Plano Planeamiento Local



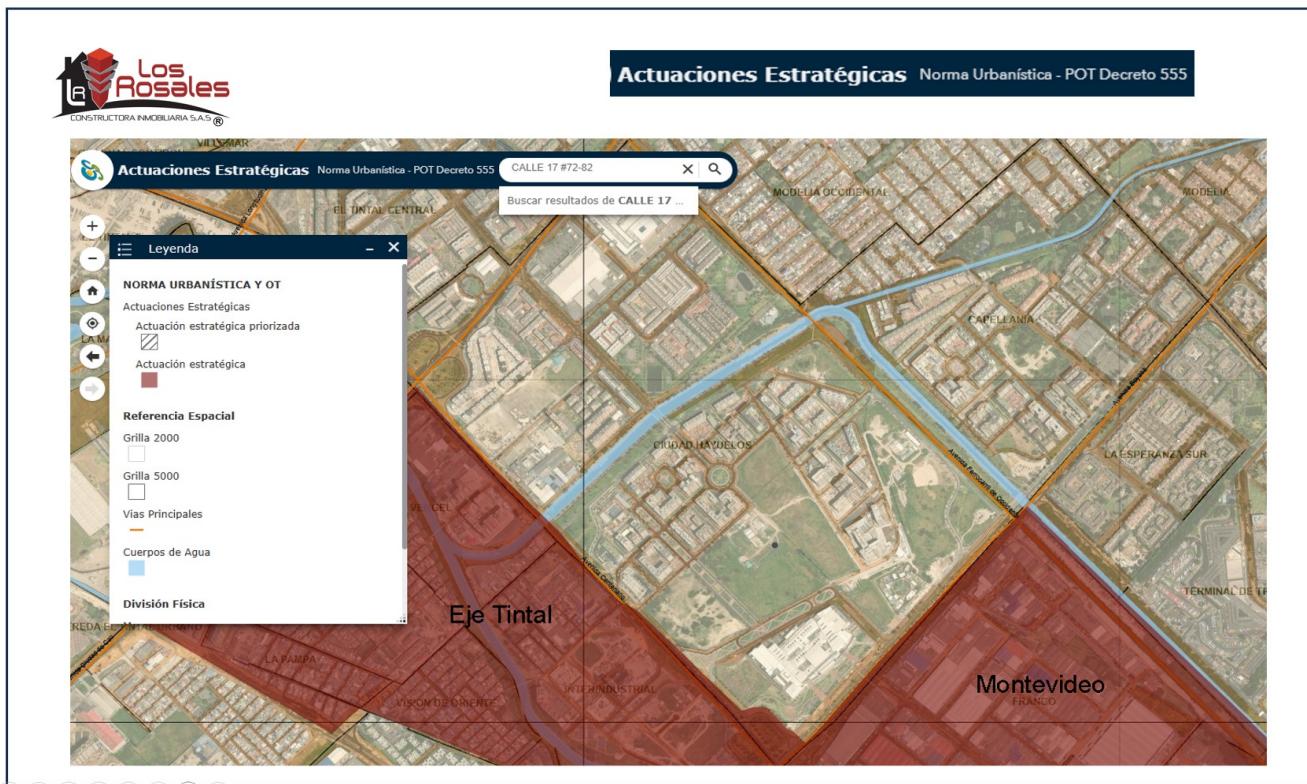
Plano Uso de suelo-actividad



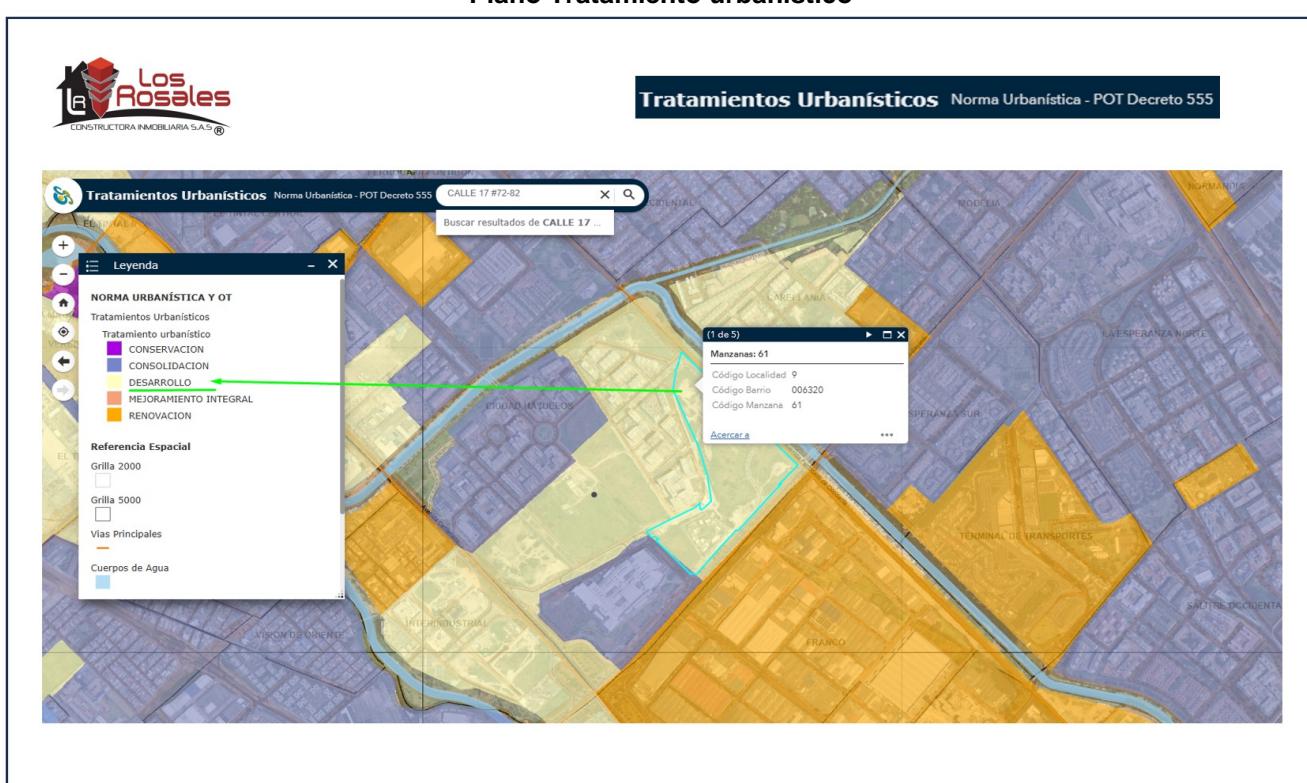
Plano Uso de suelo-actividad



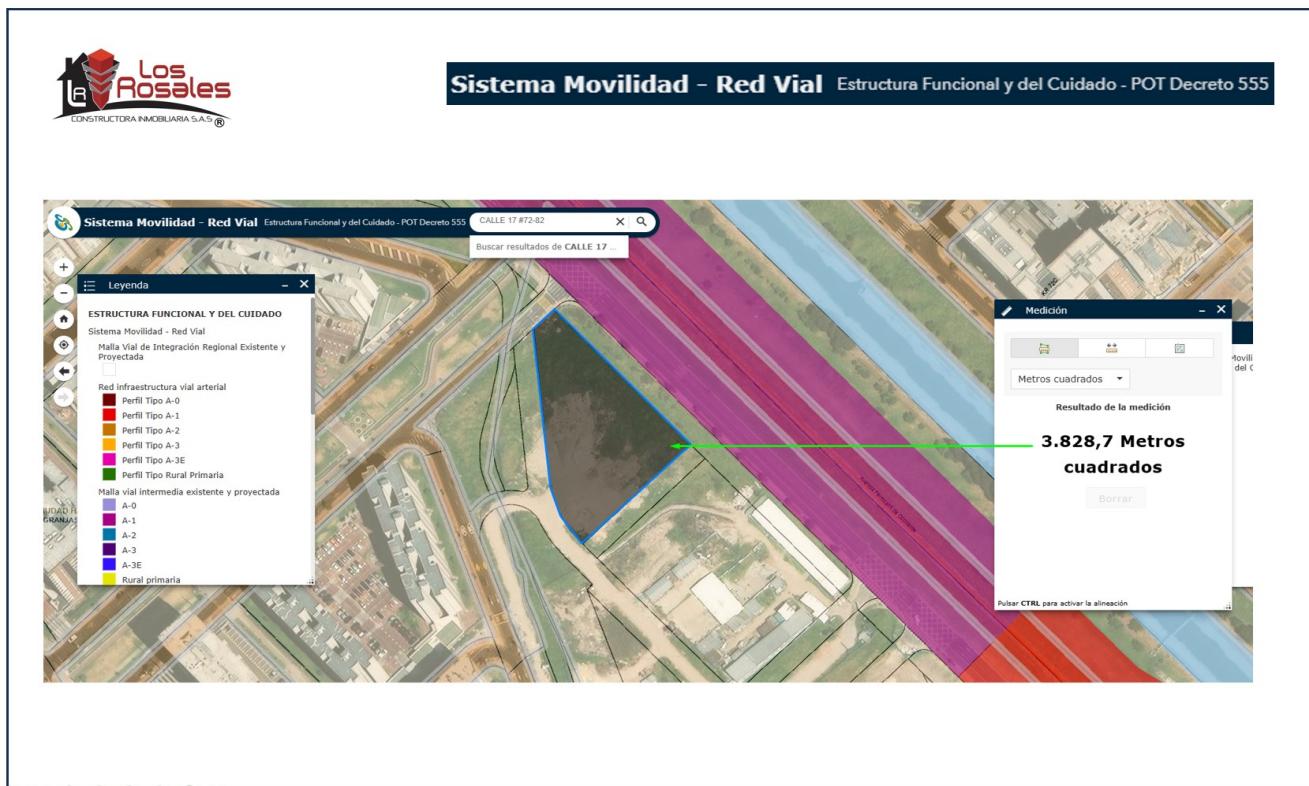
Plano Actuaciones Estratégicas



Plano Tratamiento urbanístico



Plano Vial - afectacion

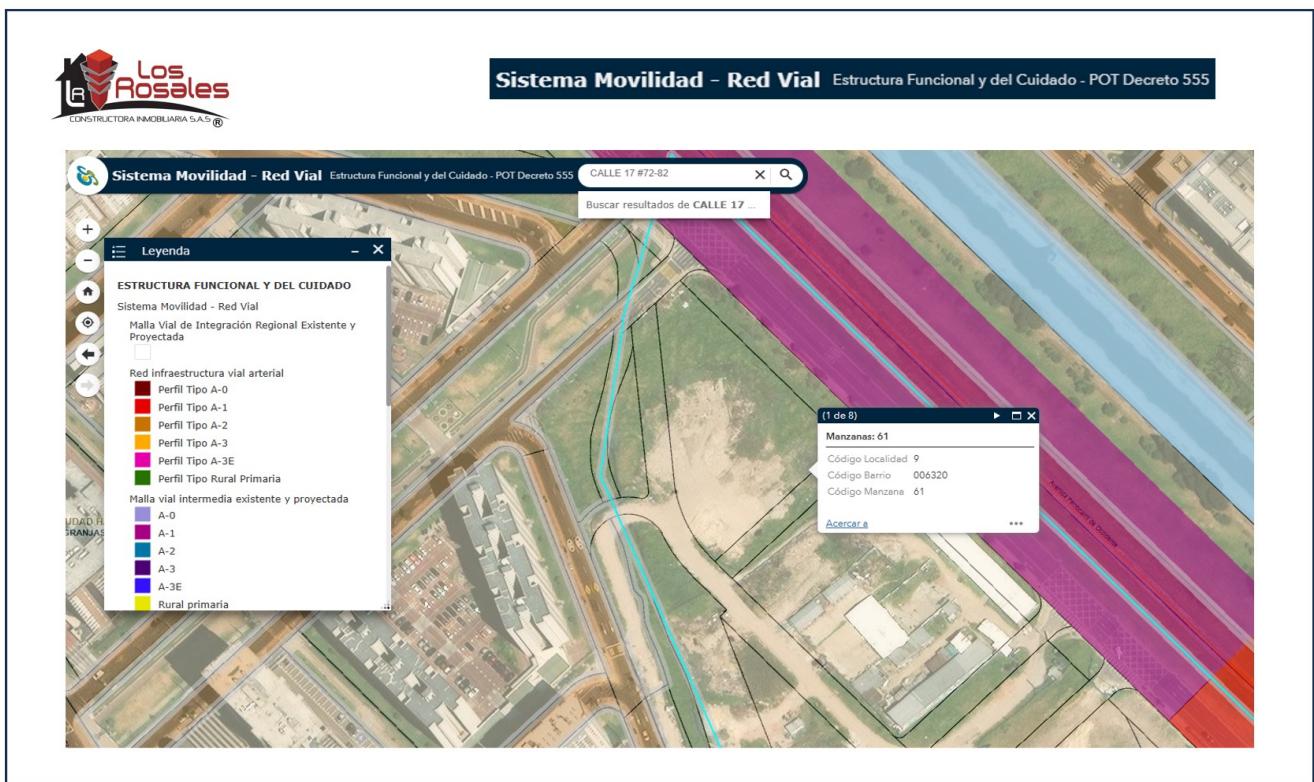


Plano edificabilidad

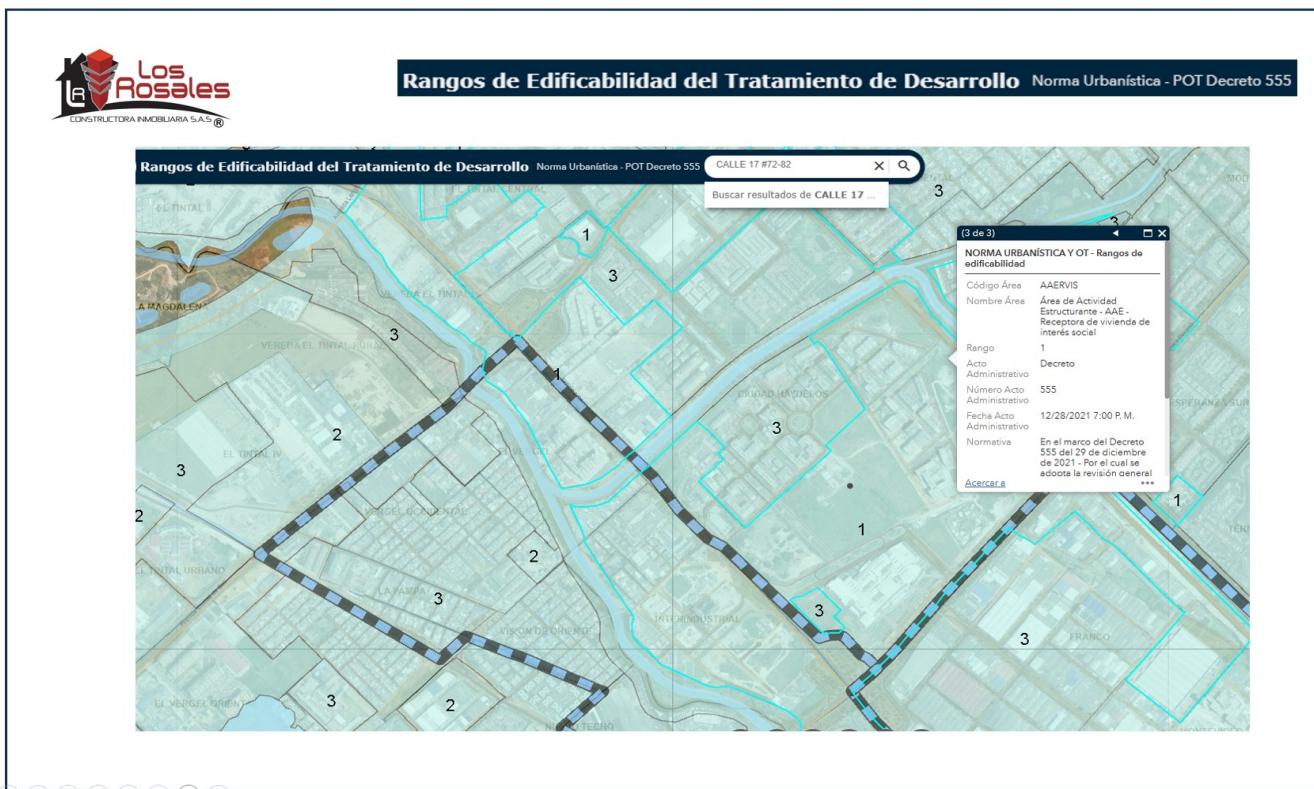
Artículo 281. Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo. La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos:

| 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 |

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 ...

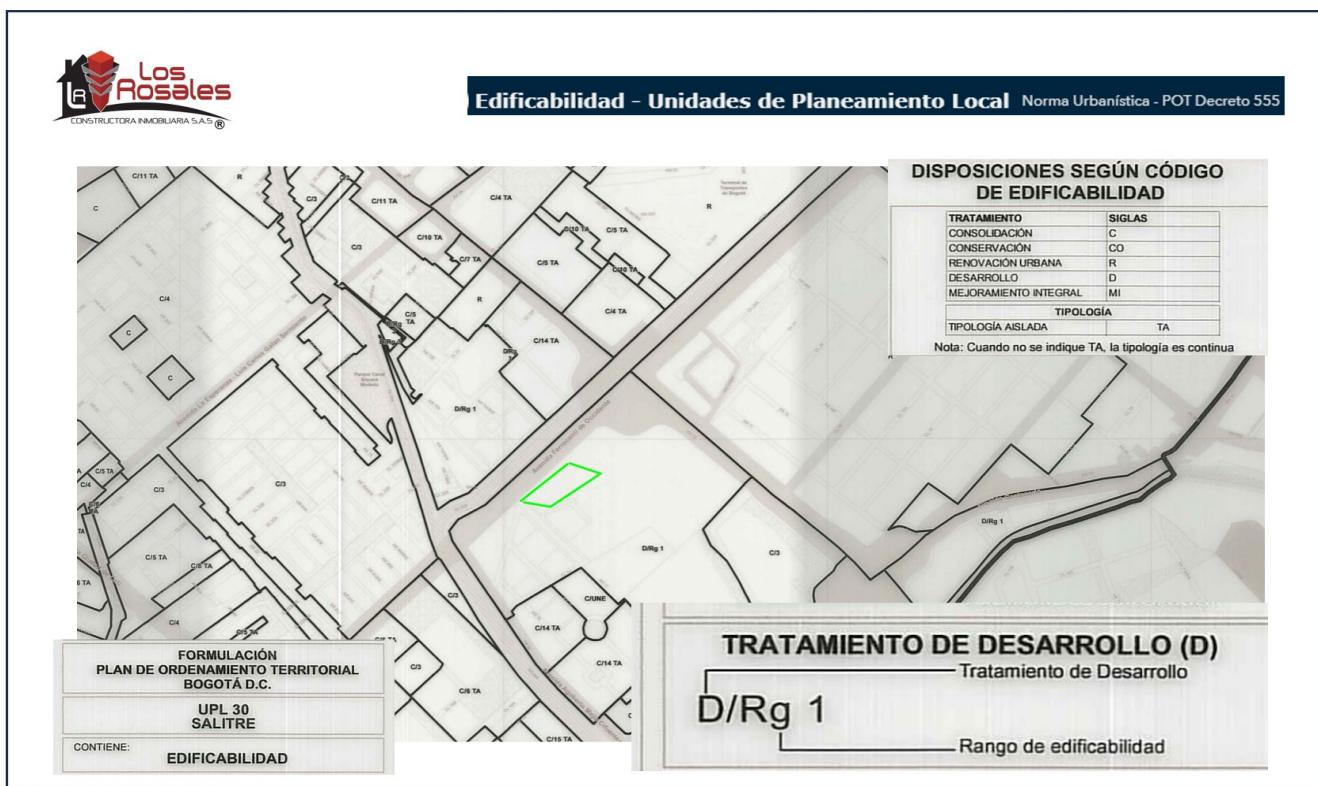
(1 de 7)

Manzanas: 61

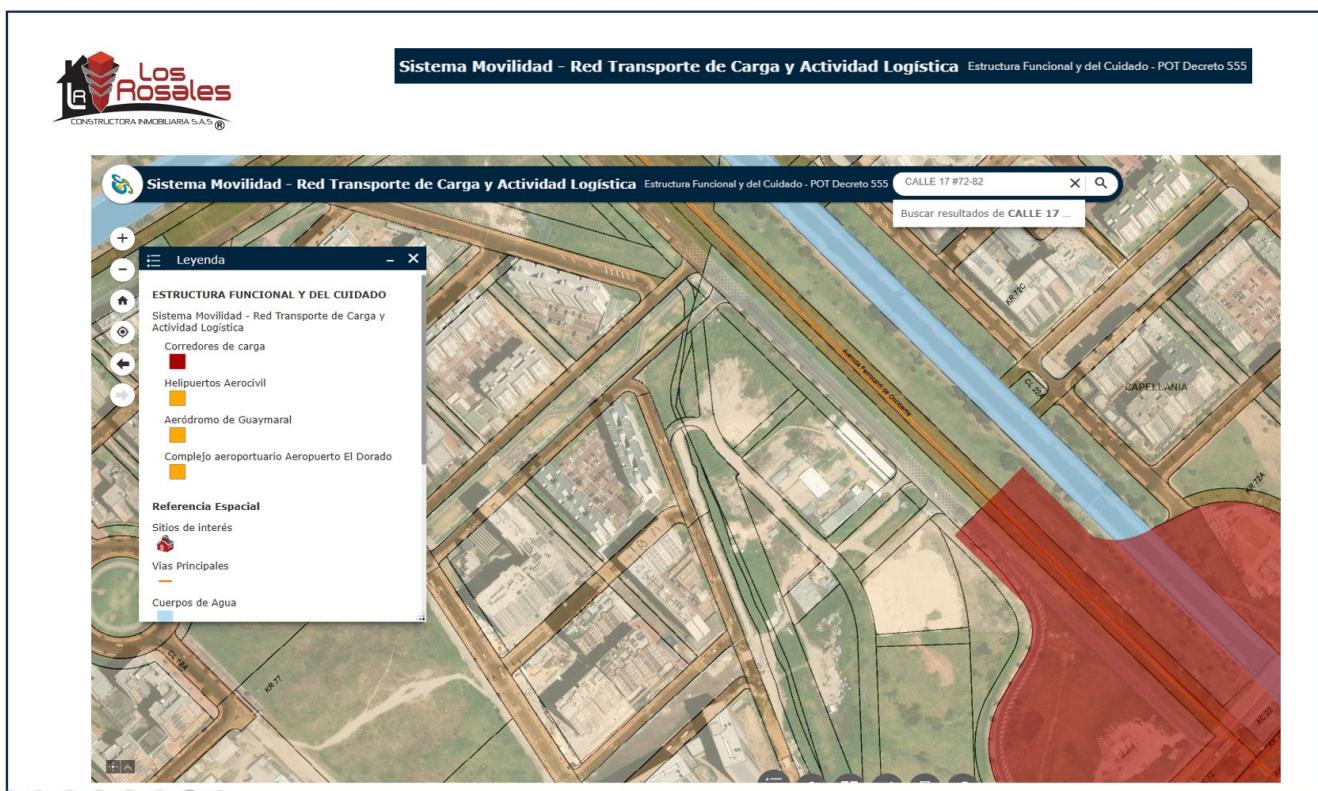
Código Localidad: 9
Código Barrio: 006320
Código Manzana: 61

Acerca de

Plano edificabilidad



Plano Vial - afectacion



Aislamientos y Altura permitida



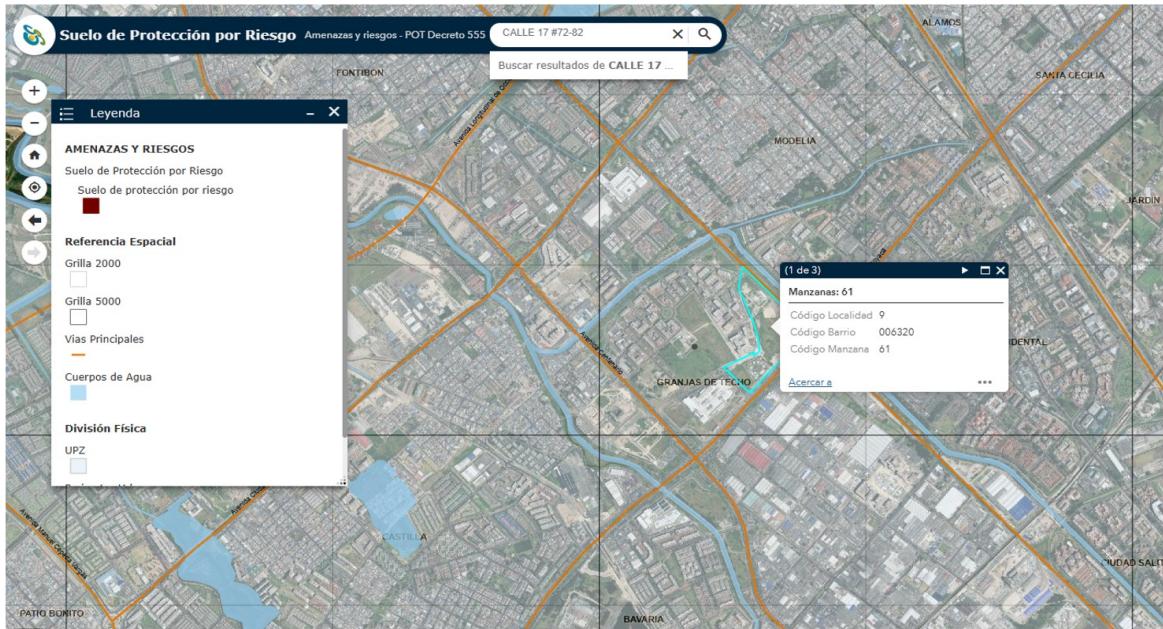
Dimensionamiento de antejardines Norma Urbanística - POT Decreto 555



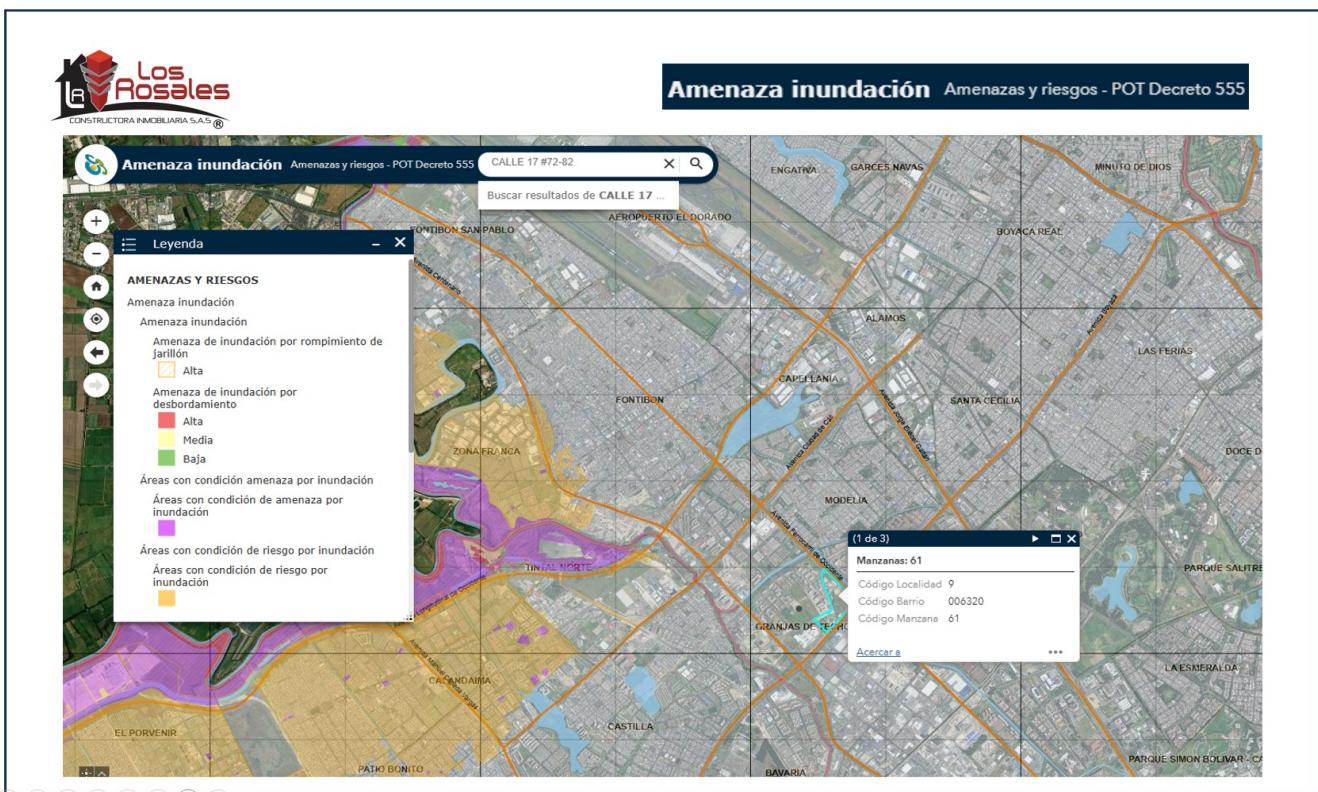
Plano de riesgos



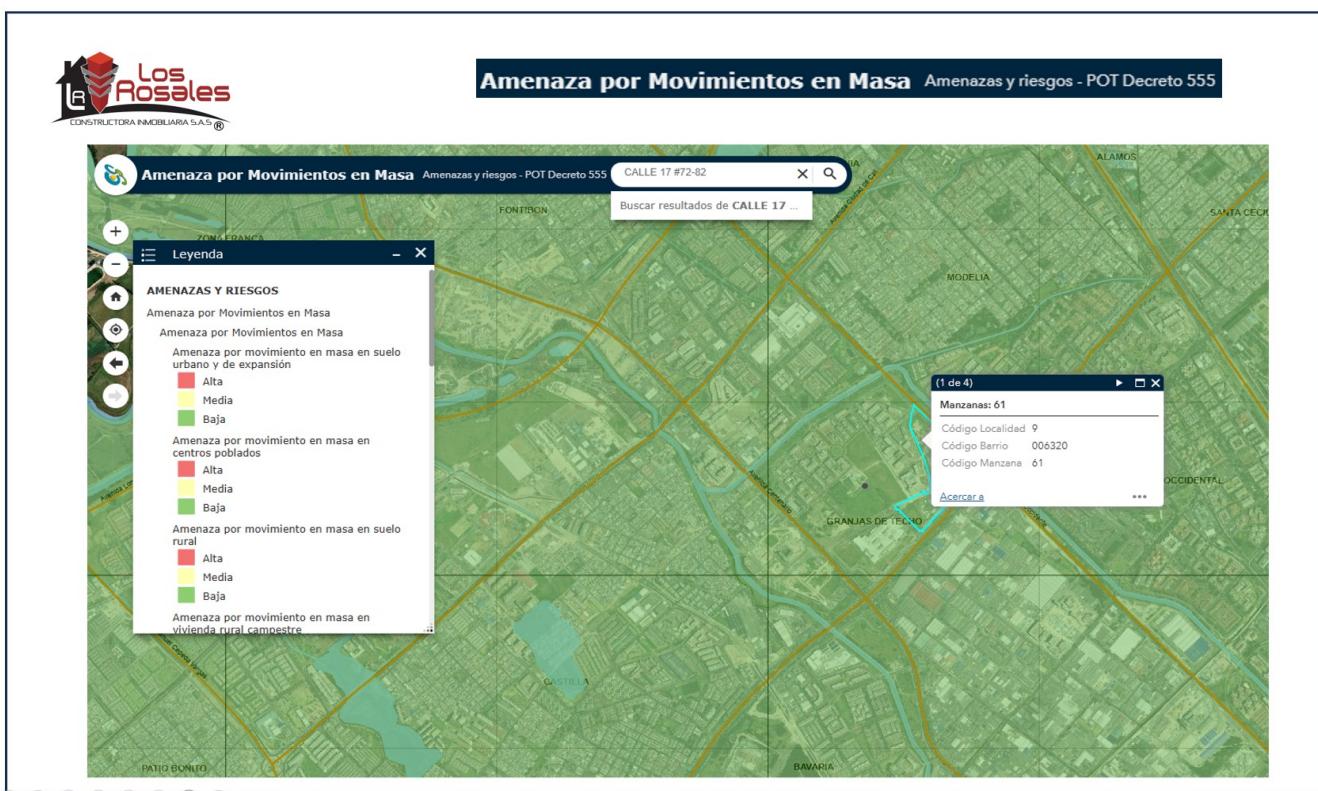
Suelo de Protección por Riesgo Amenazas y riesgos - POT Decreto 555



Plano Inundación



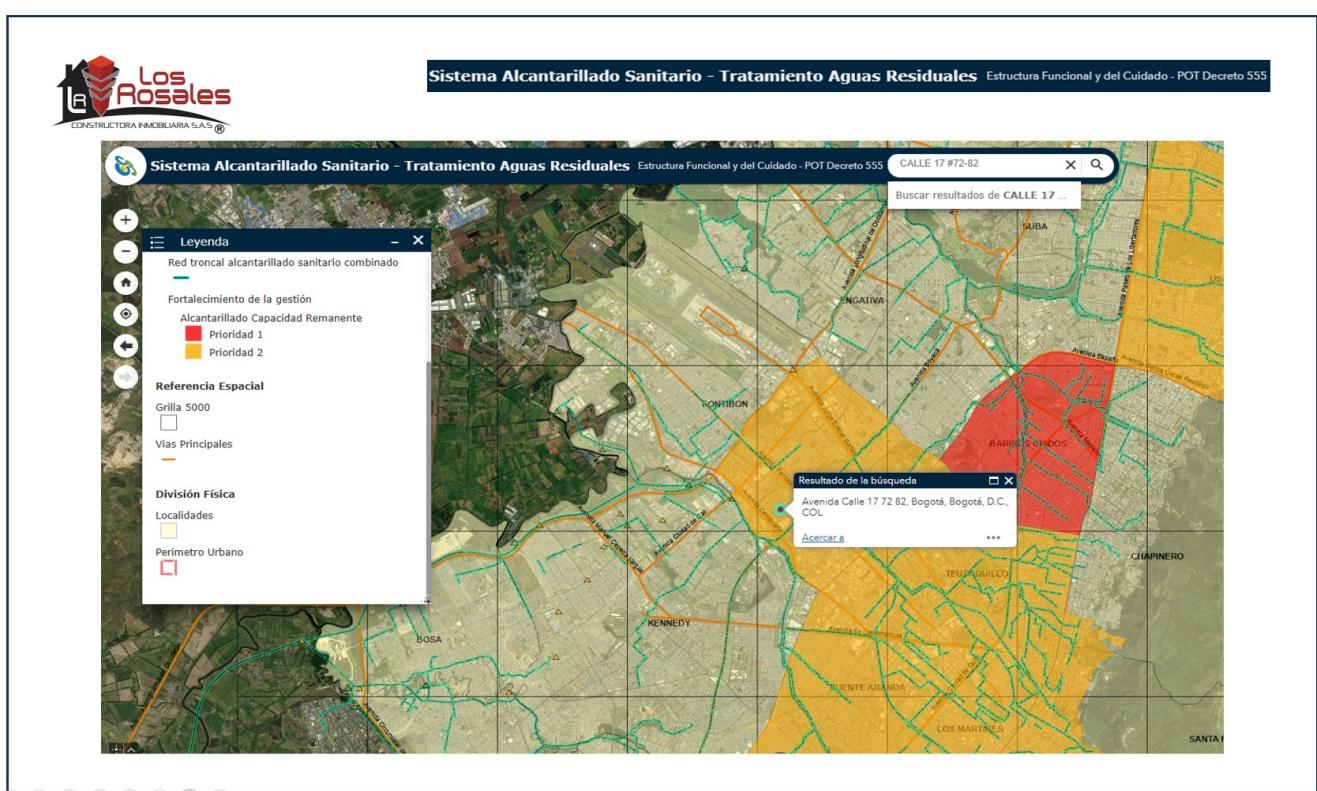
Plano remoción masa



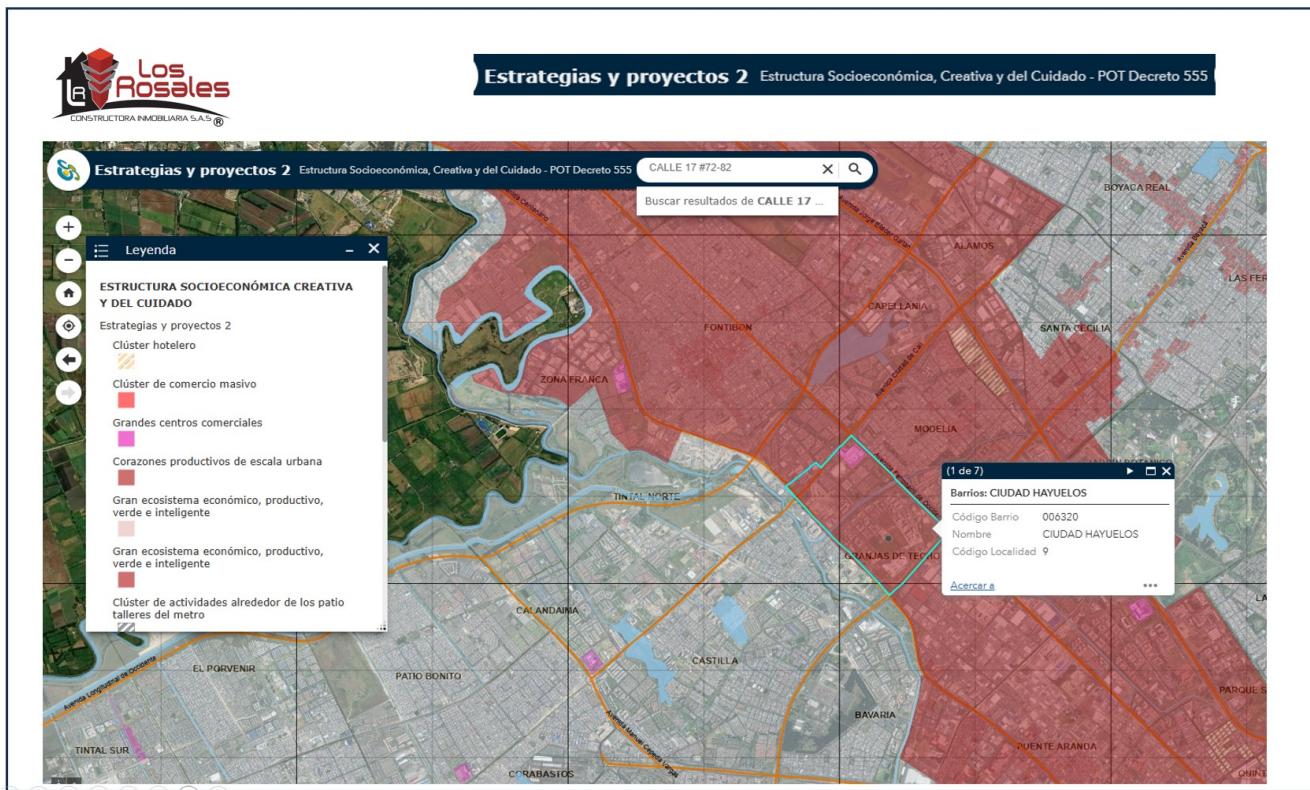
Plano suelo protección



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

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

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.

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 DIMENSISM DE SESENTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y CUATRO CENTMMETROS (65.64 M.), LMNEA COLINDANTE CON PARQUE ADICIONAL NO. 35.

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 | | | |

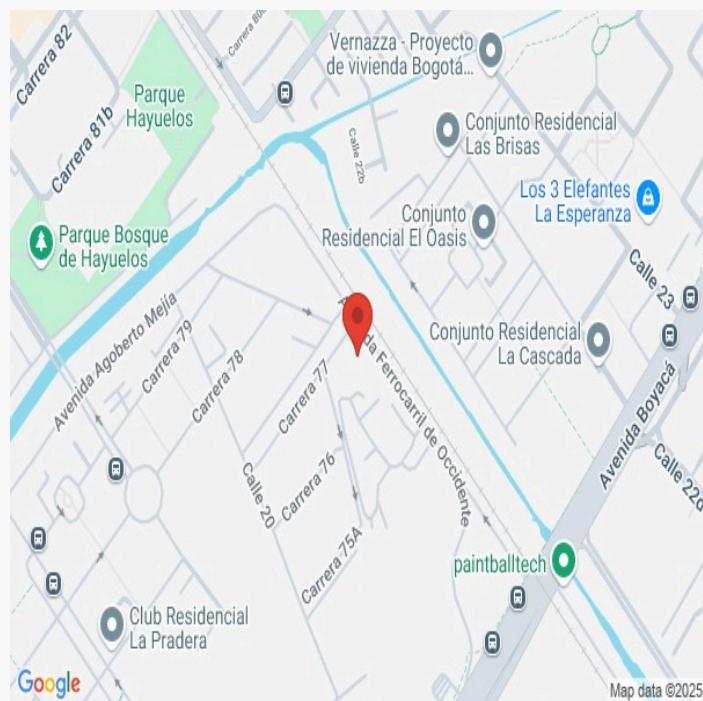
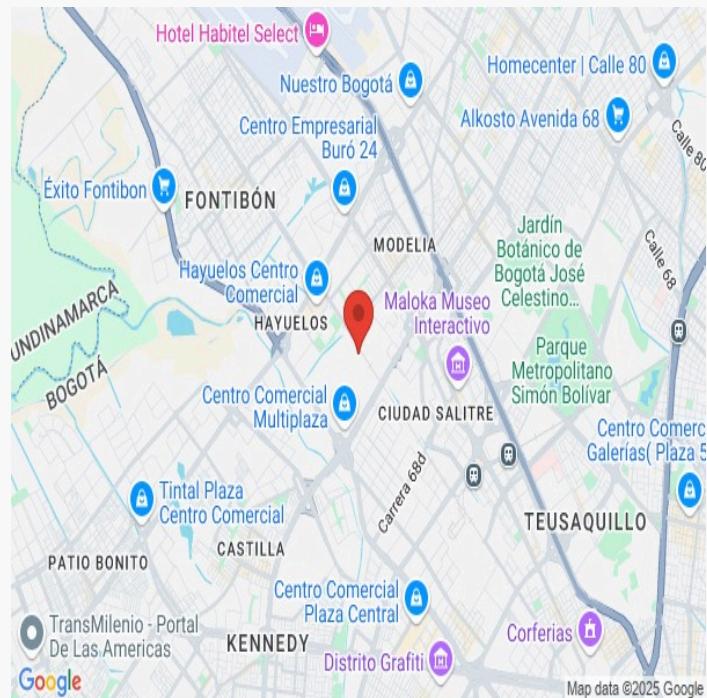
IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|--------------|----|---------------|----|--------------------|----|
| 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. |
|---------------------|---|

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''

| # | 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 | 73 | \$ | \$0 |
| 2 | BAHIA -AMARILLO | \$734,181,000 | 1 | \$734,181,000 | 6016340000 | 88 | 88 | \$ | \$0 |
| 3 | BAHIA -AMARILLO | \$790,000,000 | 1 | \$790,000,000 | 6016340000 | 99 | 99 | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | 3811.24 | 0 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$600,000,000 | \$8,219,178 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,219,178 |
| 2 | \$734,181,000 | \$8,342,966 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,342,966 |
| 3 | \$790,000,000 | \$7,979,798 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$7,979,798 |
| | | | | | PROMEDIO | \$8,180,647.32 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$184,624.49 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 2.26% |

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

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>

| # | 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 | 104 | \$ | \$0 |
| 2 | LA ISLA-AMARILLO | \$843,211,000 | 1 | \$843,211,000 | 6016340000 | 104 | 104 | \$ | \$0 |
| 3 | LA ISLA-AMARILLO | \$843,211,000 | 1 | \$843,211,000 | 6016340000 | 104 | 104 | \$ | \$0 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$843,211,000 | \$8,107,798 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,107,798 |
| 2 | \$843,211,000 | \$8,107,798 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,107,798 |
| 3 | \$843,211,000 | \$8,107,798 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,107,798 |
| | | | | PROMEDIO | \$8,107,798.08 | |
| | | | | 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>

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|----------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | CITIZEN-MARVAL | \$502,085,000 | 1 | \$502,085,000 | 3214862049 | 49.90 | 58.39 | \$ | \$0 |
| 2 | CITIZEN-MARVAL | \$645,774,000 | 1 | \$645,774,000 | 3214862049 | 67.32 | 77.39 | \$ | \$0 |
| 3 | CITIZEN-MARVAL | \$688,261,000 | 1 | \$688,261,000 | 3214862049 | 69.27 | 78.89 | \$ | \$0 |
| 4 | CITIZEN-MARVAL | \$704,065,000 | 1 | \$704,065,000 | 3214862049 | 69.57 | 79.50 | \$ | \$0 |
| 5 | CITIZEN-MARVAL | \$745,491,000 | 1 | \$745,491,000 | 3214862049 | 77.76 | 88.01 | \$ | \$0 |
| 6 | CITIZEN-MARVAL | \$746,754,000 | 1 | \$746,754,000 | 3214862049 | 72.94 | 84.11 | \$ | \$0 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$502,085,000 | \$10,061,824 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$10,061,824 |
| 2 | \$645,774,000 | \$9,592,602 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,592,602 |
| 3 | \$688,261,000 | \$9,935,917 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,935,917 |
| 4 | \$704,065,000 | \$10,120,239 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$10,120,239 |
| 5 | \$745,491,000 | \$9,587,076 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,587,076 |
| 6 | \$746,754,000 | \$10,237,922 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$10,237,922 |
| | | | | PROMEDIO | \$9,922,596.56 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$275,508.35 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 2.78% | |

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

Observaciones:

MERCADO PROYECTO CITIZEN- PROMOTOR MARVAL

Descubre el estilo de vida que mereces en el Conjunto Residencial Citizen Ubicado al occidente de Bogotá, Citizen te ofrece una experiencia única de modernidad y comodidad. Con 2 torres residenciales de 21 pisos y un total de 349 apartamentos. Diferentes áreas de apartamentos disponibles en diseños ajustadas a tus preferencias y estilo de vida. La zonas sociales cuentan con un edificio de 3 pisos, ideal para momentos especiales con amigos y familia. Zonas de parqueaderos, distribuidos en nivel, semi sótano y sótano. Ven y descubre por qué el Conjunto Residencial Citizen es el lugar que estabas esperando para dar el siguiente paso en tu vida.

Enlaces:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.- https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/1501689 8 | 2.- https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/1501689 8 | 3.- https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/1501689 8 | 4.- https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/1501689 8 | 5.- https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/1501689 8 | 6.- https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/citizen/1501689 8 |
|---|---|---|---|---|---|

| # | 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 | 65.78 | \$ | \$0 |
| 2 | Izola Zentral- MARVAL | \$496,644,000 | 1 | \$496,644,000 | 3214862049 | 52.28 | 62.75 | \$ | \$0 |
| 3 | Izola Zentral- MARVAL | \$516,466,000 | 1 | \$516,466,000 | 3214862049 | 59.39 | 68.73 | \$ | \$0 |
| 4 | Izola Zentral- MARVAL | \$555,384,000 | 1 | \$555,384,000 | 3214862049 | 60.08 | 71.18 | \$ | \$0 |
| 5 | Izola Zentral- MARVAL | \$566,199,000 | 1 | \$566,199,000 | 3214862049 | 64.13 | 75.01 | \$ | \$0 |
| 6 | Izola Zentral- MARVAL | \$619,170,000 | 1 | \$619,170,000 | 3214862049 | 67.80 | 78.99 | \$ | \$0 |
| 7 | Izola Zentral- MARVAL | \$642,311,000 | 1 | \$642,311,000 | 3214862049 | 73.41 | 84.94 | \$ | \$0 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$492,205,000 | \$8,615,526 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,615,526 |
| 2 | \$496,644,000 | \$9,499,694 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,499,694 |
| 3 | \$516,466,000 | \$8,696,178 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,696,178 |
| 4 | \$555,384,000 | \$9,244,075 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,244,075 |
| 5 | \$566,199,000 | \$8,828,926 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,828,926 |
| 6 | \$619,170,000 | \$9,132,301 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,132,301 |
| 7 | \$642,311,000 | \$8,749,639 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,749,639 |
| | | | | | PROMEDIO | \$8,966,619.69 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$329,404.90 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.67% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|----|------|--|-------|--------|
| 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>

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|--------------------------------|-------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | FELICIDAD BAHIA-AMARILLO | \$8,180,647 | 1 | \$8,180,647 | 6016340000 | 1 | 1 | \$ | \$0 |
| 2 | FELICIDAD LA ISLA- AMARILLO | \$8,107,798 | 1 | \$8,107,798 | 6016340000 | 1 | 1 | \$ | \$0 |
| 3 | FELICIDAD CITIZEN- MARVAL | \$9,922,597 | 0.95 | \$9,426,467 | 3214862049 | 1 | 1 | \$ | \$0 |
| 4 | FELICIDAD Izola Zentral-MARVAL | \$8,966,620 | 1 | \$8,966,620 | 3214862049 | 1 | 1 | \$ | \$0 |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$8,180,647 | \$8,180,647 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,180,647 |
| 2 | \$8,107,798 | \$8,107,798 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,107,798 |
| 3 | \$9,426,467 | \$9,426,467 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$9,426,467 |
| 4 | \$8,966,620 | \$8,966,620 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$8,966,620 |
| | | | | PROMEDIO | \$8,670,383.04 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$636,595.85 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 7.34% | |

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

Observaciones:

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>

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

Titulo:

| GENERAL | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------|----------|
| Descripción | Participación | Valor | Unidades |
| AREA BRUTA | | 1280 | M2 |
| FRENTE CALLE 10 | | 36 | M2 |
| AREA NETA URBANIZABLE | | | M2 |
| AREA UTIL DEL PREDIO | | | M2 |
| VIA CALLE 10 ANTEJARDIN | 3 | | M2 |
| VIA CALLE 10 ANDEN | 1.50 | | M2 |
| VIA CALLE 100 FRANJA AMBIENTAL | 2 | | M2 |
| AISLAMIENTO LATERAL 1 | 3 | | M2 |
| AISLAMIENTO LATERAL 2 | 3 | | M2 |
| AREA OCUPADA PRIMER PISO | | | M2 |
| VOLAIZO CALLE 100 | 0.60 | | M2 |
| AREA OCUPADA PISOSSUPERIORES | | | M2 |
| INDICE DE OCUPACION PREDIO | | | |
| INDICE CONSTRUCCION MAXIMO IC | | | |
| ALTURA PROPUESTA | | | |
| AREA CONSTRUIDA SIN SOTANO | | 14 | M2 |
| AREA CONSTUIDA POR PISO | | | M2 |
| CIRCULACIONES INTERIORES | 0.70 | | M2 |
| AREA CONSTRUIDA SIN CIRCULACIONES | | | M2 |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA | | 5755.46 | M2 |
| AREA POR VIVIENDA | | 90 | M2 |
| NUMERO DE VIVIENDAS | | | M2 |
| NRO. PARQUEADEROS PRIVADOS | | | M2 |
| NRO. PARQUEADEROS VISITANTES | | | M2 |
| PARQUEOS TOTALES | | | M2 |
| AREA DE PARQUEO | | | M2 |
| AREA SOTANO 1 | | | M2 |
| AREA SOTANO 2 | | | M2 |

| VENTAS | | |
|---------------------|-------|----------|
| Descripción | Valor | Unidades |
| VALOR VENTA CADA M2 | | PESOS |

| | | |
|------------------------------|----------|-------|
| VENDIBLE VIVIENDA | | |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA | | M2 |
| VALOR VENTA CADA UNIDAD | 25000000 | PESOS |
| VENDIBLE GARAJES | | |
| PARUEADEROS VENDIBLES | | UD |
| VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA | | PESOS |
| VALOR TOTAL VENTA DE GARAJES | | PESOS |
| TOTAL | | |

COSTOS DIRECTOS

| Descripción | Valor | Unidades |
|--|---------|----------|
| VALOR POR M2 DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA | 1300000 | PESOS |
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA | | M2 |
| VALOR M2 DE CONSTRUCCION SOTANO 1 | | PESOS |
| AREA CONSTRUIDA SOTANO 1 | | M2 |
| VALOR M2 DE CONSTRUCCION SOTANO 2 | | PESOS |
| AREA CONSTRUIDA SOTANO 2 | | M2 |
| TOTAL | | |

COSTOS INDIRECTOS

| Descripción | Valor | Unidades |
|-------------------------------------|-------|----------|
| LICENCIA | | CD |
| SEGUROS | | CD |
| IMPUESTOS | | CD |
| SERVICIOS | | CD |
| TOPOGRAFIA | | CD |
| ESTUDIO DE SUELOS | | CD |
| DISEÑO ARQUITECTONICO-URBANISTICO | | CD |
| DISEÑO DE ESTRUCTURAS | | CD |
| DISEÑO HIDROSANITARIO | | CD |
| DISEÑO ELECTRICO | | CD |
| PRESUPUESTO Y PROGRAMACION | | CD |
| HONORARIOS DE CONSTRUCCION DELEGADA | | CD |
| GERENCIA DE OBRAS | | VENTAS |
| COSTOS, VENTAS, COMISIONES | | VENTAS |
| NOTARIALES | | VENTAS |
| FIDUCIA | | VENTAS |
| FINANCIEROS | | CD |
| TOTAL | | |

UTILIDAD

| Descripción | Valor | Unidades |
|-------------|-------|----------|
| Ventas | | |

RESULTADOS

| Descripción | Valor |
|-------------------------|-------|
| TOTAL COSTOS DIRECTOS | |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS | |

| | |
|------------------------------|--|
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION | |
| UTILIDAD Y LOTE | |
| UTILIDAD | |
| LOTE | |

Plano



Plano

Sentido de la Construcción propuesto

Piso 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

Piso 1

 Etapa 1

 Etapa 2

Etapa 1:

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

Etapa 2:

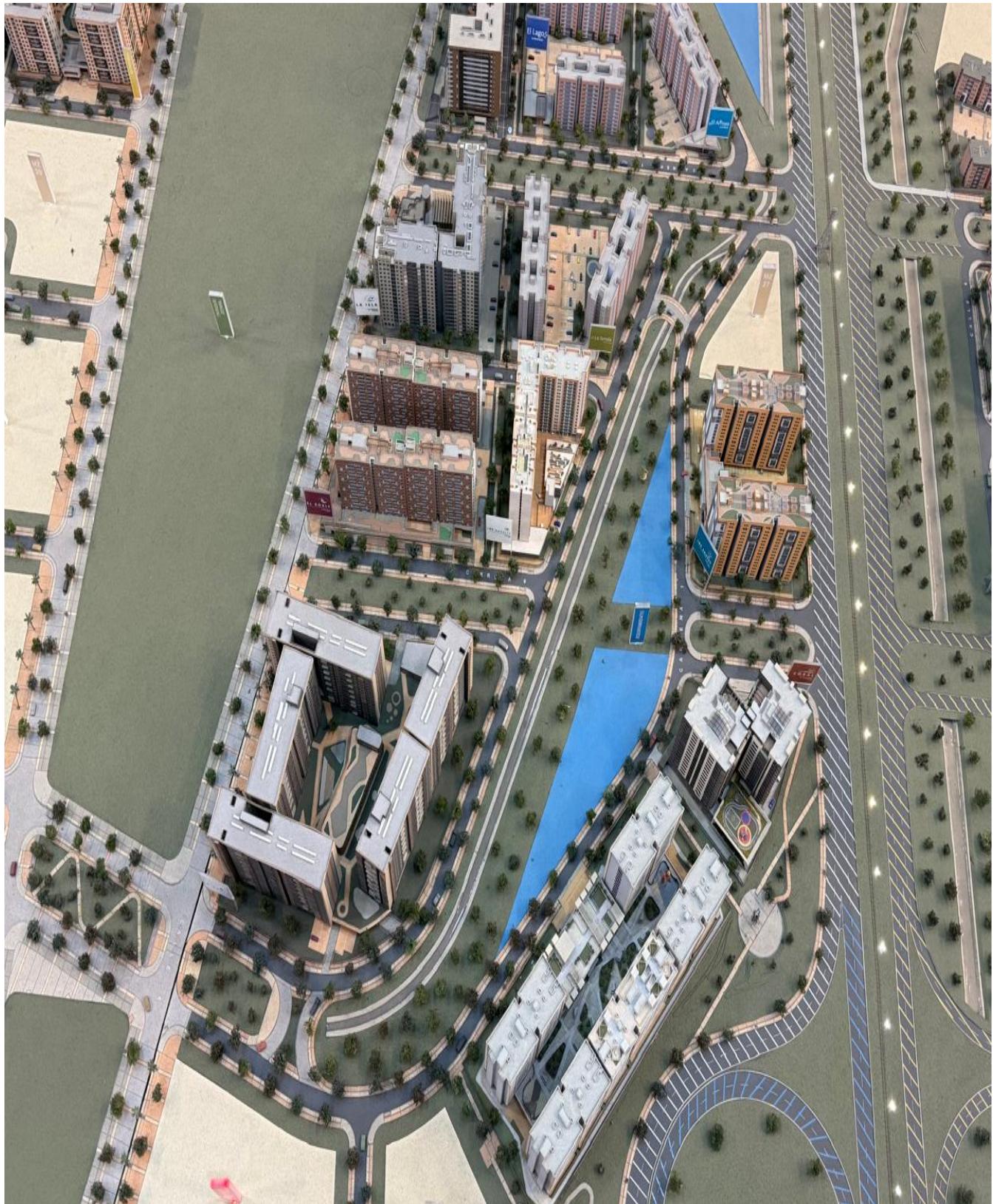
- Torre 2
- Zonas comunes



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS

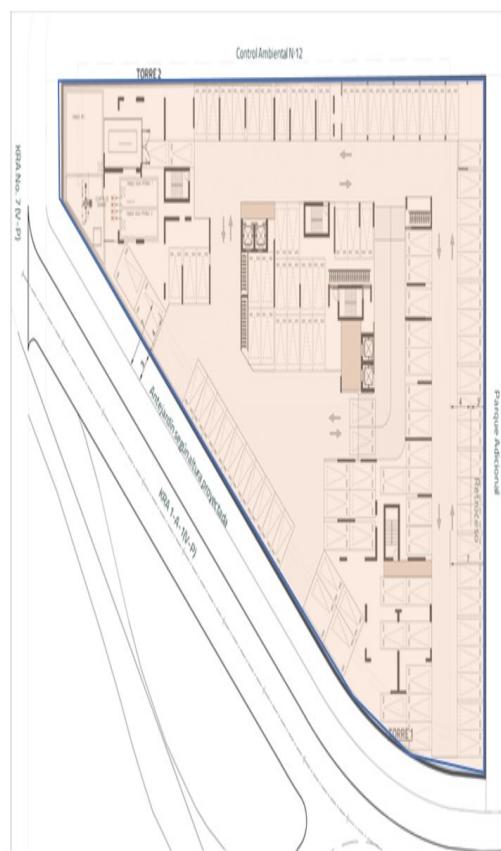
Plano



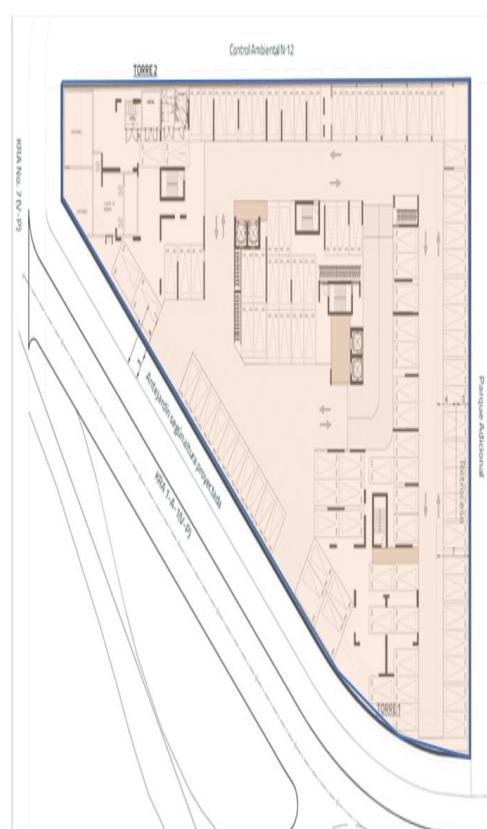
Plano

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

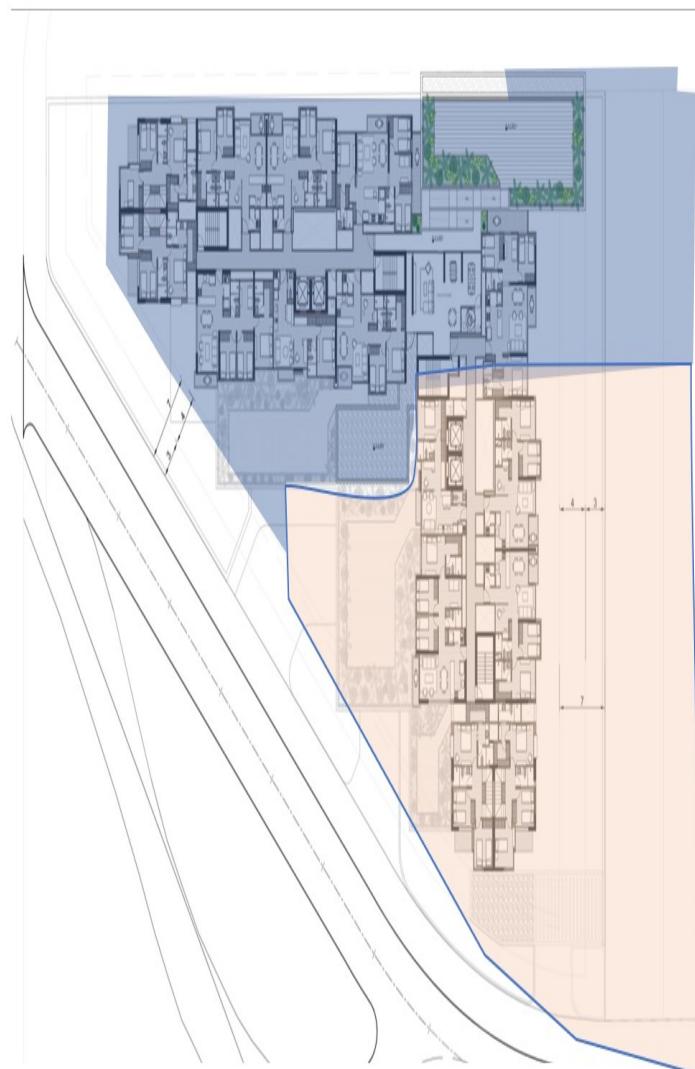
- Etapa 1
- Etapa 2

Etapa 1:

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

Etapa 2:

- Torre 2
- Zonas comunes



AMARILLO

CREAMOS ESPACIOS



Contador de Agua

| |
|---|
| área total del lote según escritura: 162,00m ² - |
| número de pisos existentes: Uno (1)- |
| área a reconocer según planos: |
| área a reconocer planta general: 154,01 m ² - |
| área total de la construcción: 154,01 m ² - |
| Frontal: 250 m sin incluir anden sobre perfil vial de la diagonal 17 y 3,00 m sin incluir anden sobre perfil vial de la transversal 4 |
| Lateral 'Adosado' |
| posterior: 225m |
| Número de unidades de viviendas : Dos (2) |

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

Banco de Bogotá

Ver Pago de Proveedores Colombia

Dashboard | Cuentas | Regalo | Transferencias | Internacional | Otros Servicios | Servicios de Cheques | Servicios de Archivos | Herramientas

Ver Historial de Pago | Información de Pago

Consulta Original Fecha: 09/07/2020 - DGA1803 - e
Folio de Pago: 2613212324
Procesamiento: Una Caja 1x1
Estado: Enviado al Procesador
Número de Transacción: 34271400
Código de Motivo de Devolución/Descripción: Pendiente

Beneficiarios

| Nombre ID | ID del Beneficio | Máximo de Cuenta | Máximo de Factura | Estado | Entidad proveedora/Entidad Vencida | Ademas |
|---|---------------------|--------------------------------|------------------------------|--------|--------------------------------------|--------|
| LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S 1000140101 | 037 SANTACOLOMBA | 0045025141 Cuenta Corriente | \$2,000,000,00 0000000000 | Activo | PAGAR PAGO TRANSFERENCIA ELECTRONICA | |

Puerta de entrada

| |
|--|
| área total del lote según escritura:162,00m2----- |
| número de pisos existentes: Uno (1)----- |
| área a reconocer según planos: ----- |
| área a reconocer planta general: 154,01 m2----- |
| área total de la construcción: 154,01 m2----- |
| Frontal: 250 m sin incluir anden sobre perfil vial de la diagonal 17 y 3,00 m sin incluir anden sobre perfil vial de la transversal 4----- |
| Lateral :Adosado ----- |
| posterior: 225m----- |
| Número de unidades de viviendas : Dos (2)----- |

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.

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.

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 Acreditado 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 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

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

NIT:900531292-7

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 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

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

Creado por: MORENO MAMANCHE KEVIN ANDRES

Fecha de creación: 2025-01-03 3:10:30 p. m.

Categoría: Gestión de servicios corporativos

Sub categoría: Patrocinios y Alianzas

Tipo de servicio: Valoración de Activos

Fecha de radicado: 2025-01-03 3:12:11 p. m.

Datos:

| Detalle | Valor |
|--|--|
| Departamento del inmueble | BOGOTA |
| Municipio del inmueble | BOGOTA, D.C. |
| Matriculas de los inmuebles | 50C-2127094 |
| Dirección del inmueble | CALLE 17 #72-82 MANZANA 27 AREA UTIL |
| NIT del cliente | 50502094085 |
| Nombre/Razón Social Cliente | FIDEICOMISO FAI LA FELICIDAD |
| Unidad de Negocio | Bancolombia |
| Dependencia | Comercial Banca Corporativa |
| Región del Inmueble | Bogotá y Sabana |
| Nombre de contacto para la visita | Viviana Paola Irreño |
| Teléfono y celular de contacto para la visita | 3108611699 |
| Correo electrónico de contacto para la visita | viviana.irreno@amarilo.com |
| Se adjunto pantallazo de la macro de prefactibilid | Si |
| Finalidad del Servicio | Colocación |
| Servicio | Solicitud avalúo con visita |
| Tipo de activo | Inmuebles |
| Grupo de activo | Otros |
| Garantía / Código BRP | 0 |

Si desea acceder al detalle de la solicitud ingrese al siguiente link:[PRG_2025_23649](#)