



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1119888165

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| CLIENTE | FERNEY BARRETO SANCHEZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 1119888165 |
| DIRECCIÓN | AC 57R SUR 73I 35 TO 1 AP 1507 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | LA ESTANCIA |
| CIUDAD | Bogotá D.C. |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Hipotecario |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | FERNANDO PEÑUELA BARBOSA |
| IDENTIFICACIÓN | 79537697 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 28/10/2024 |
| FECHA INFORME | 29/10/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 8 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | MARIN PEREZ MELIZA HELENA Y MONTOYA MALDONADO JHON HAROL | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 1483 Escritura De Propiedad | NOTARIA | 13 | FECHA | 31/03/2017 |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | DEPTO | Cundinamarca | | |
| CEDULA CATASTRAL | 002418245700115007 | | | | |
| CHIP | AAA0260EWZM | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 129100 | VRxM2 | 3129.7 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.26% | | | | |

| | |
|--------------|-------------------------|
| M. INMOB. | Nº |
| 50S-40726284 | TORRE 1 ETAPA I AP 1507 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: AC 57 R SUR 73 I 35 TO 1 AP 1507
Al inmueble se llega así: El conjunto queda frente del Cementerio el Apogeo, pasa la autopista sur y queda el portal del sur
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas) Si cuenta con los contadores de agua, luz y gas instalados y funcionando

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Lujoso. | Bueno. |
| Baño | Lujoso. | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 1 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ. | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,937,502

VALOR ASEGURABLE \$ COP 176,937,502

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 789 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 11012 28/12/2016 Notaría 13 Bogotá
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 47 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 87.753.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 41.25 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 42.46 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 41.25 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AC 57R SUR 73I 35 TO 1 AP 1507 | LA ESTANCIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 11012, fecha: 28/12/2016, Notaría: 13 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

| | | | | |
|-------------------|-------------|--|--------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Fuerte | | Andenes | SI Bueno |
| | | | Sardineles | SI Bueno |
| | | | Vías Pavimentadas | SI Bueno |
| | | | Transporte Público | Bueno |

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

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | | | |
|--------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Estado de construcción | Usada | Ajuste sismo resistente | SI |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Cubierta | Placa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 6-9 metros |
| N° de Pisos | 22 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 1 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Útil | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Vida Remanente | 92 | Año de Construcción | 2016 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | concreto reforzado | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Exterior | | |



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|------------------|-------|---|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento 1507 | 41.25 | M2 | \$4,289,394.00 | 100.00% | \$176,937,502.50 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$176,937,502 |
| Valor en letras | | | Ciento setenta y seis millones novecientos treinta y siete mil quinientos dos Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL

\$176,937,502

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta. |
| Actualidad edificadora: | En la actualidad hay muchas constructoras presentes en esta zona de la autopista sur como constructora Bolívar, Galias y compensar. |

SALVEDADES

Jurídica: 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 5.

Garaje: Por medio de sorteo, en la actualidad hay 143 garajes para Carros, 91 para motos y también hay para visitantes, informado en visita.

Entorno: Es una zona que es muy valorizada, ya que contamos con muy buenas vías como la autopista sur, el portal, terminal del sur, actualmente se va a construir el Transmicable de Potosí. Centros comerciales, universidades, Supermercados y hasta Cementerio .

Propiedad horizontal: Escritura: 11012, Fecha escritura: 28/12/2016, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 129100, Total unidades: 789, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con pisos en tableta oscura en buen estado, sus techos están en Driwall con lámparas Led, paredes estucadas y pintadas, las puertas son en madera con su chapa, la puerta de entrada es metálica con dos chapas, la habitación número dos es la única que tiene su closet, las habitaciones tienen una ventana, el estudio no tiene puerta, el baño es enchapado techo en driwall con luz led, tiene división en vidrio, enchapado con buenos materiales, cocina integral con estufa y extractor, con 2 mobiliarios de madera, está la zona de ropas con lavadero en acrílico totalmente enchapado con su espacio para lavadora y secadora, la sala y comedor una ventana pisos techo y paredes en los mismos materiales

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | CO CIUDAD CENTRAL | 5 | \$195,000,000 | 0.95 | \$185,250,000 | | \$ | | \$ | \$4,490,909.09 | 310 2643071 |
| 2 | CO CIUDAD CENTRAL | 5 | \$185,000,000 | 0.95 | \$175,750,000 | | \$ | | \$ | \$4,260,606.06 | 321 3161014 |
| 3 | CO CIUDAD CENTRAL | 13 | \$177,000,000 | 0.95 | \$168,150,000 | | \$ | | \$ | \$4,076,363.64 | 3167431451 |
| 4 | CO CIUDAD CENTRAL | 3 | \$188,000,000 | 0.95 | \$178,600,000 | | \$ | | \$ | \$4,329,696.97 | 6016192370 |
| Del inmueble | | 1507 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 8 | 47 | 41.25 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,490,909.09 |
| 2 | 9 | 47 | 41.25 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,260,606.06 |
| 3 | 9 | 47 | 41.25 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,076,363.64 |
| 4 | 9 | 47 | 41.25 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,329,696.97 |
| | 8 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,289,393.94 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$171,700.65 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.00% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,461,094.59 | TOTAL | \$184,020,151.88 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,117,693.29 | TOTAL | \$169,854,848.17 |
| VALOR TOTAL | \$176,937,502.50 | | | |

Observaciones:

1. Apartamento ubicado en el mismo conjunto residencial Ciudad Central, con 47 mts 2, muy bien distribuidos, en un quinto (5) piso, con dos ascensores por torre, con vista al exterior, dos habitaciones, sala comedor, cocina integral, un baño

2. Apartamento ubicado en el mismo conjunto residencial consta de 2 habitaciones, sala comedor, cocina integral, baño y parqueadero comuna

3. Conjunto Residencial Ciudad Central LA ESTANCIA-, Totalmente remodelado, hermosos acabados, iluminación y ventilación natural, piso 13, vista panorámica. Cuenta con 2 habitaciones, piso cerámica, un baño, sala-comedor ,cocina integral, zona de lavandería,

4. Conjunto ciudad Central, 47 metros cuadrados, tercer piso, vista exterior, 2 alcobas amplias con closet, sala comedor, cocina integral, barra empotrada con muebles y mesón en granito, 1 baño con división en vidrio. Zona de lavandería. Pisos en cerámica, calentador a gas de paso, las ventanas cuentan con blackout, iluminación en lámparas, led, parqueaderos comunales

Enlaces:

1.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2680739956-vendo-apto-oportunidad-unica-en-conjunto-residencial-ciudad-central_-JM#polycard_cliente=search_nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fabeb2a9-0daa-4a6f-b71-93c1330997f

2.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1498059655-venta-apartamento-conjunto-ciudad-central-portal-del-sur_-JM#polycard_cliente=search_nordic&position=13&search_layout=grid&type=item&tracking_id=55e6c190-c443-4963-a471-baa2b6a04b96

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/8079322>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191334092>

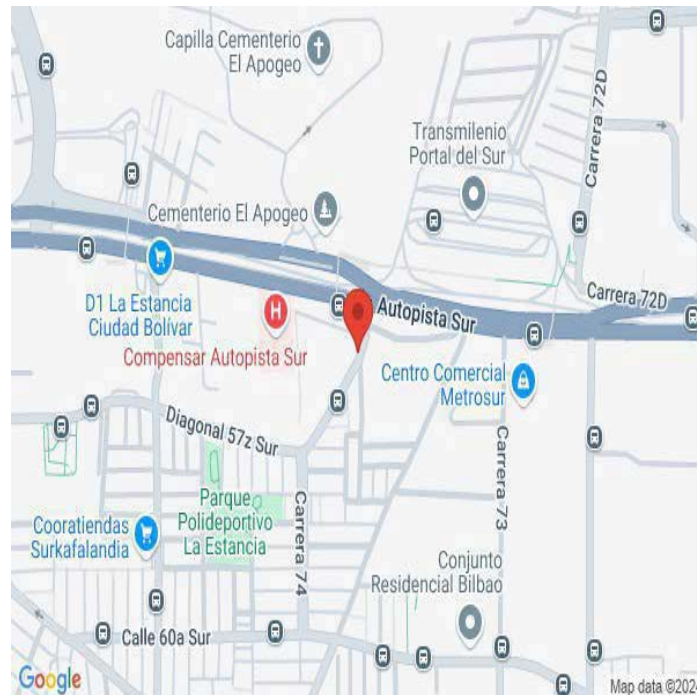
4 / 15



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AC 57R SUR 73I 35 TO 1 AP 1507 | LA ESTANCIA | Bogotá D.C.
| Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5953659

Longitud: -74.1716147

COORDENADAS (DMS)

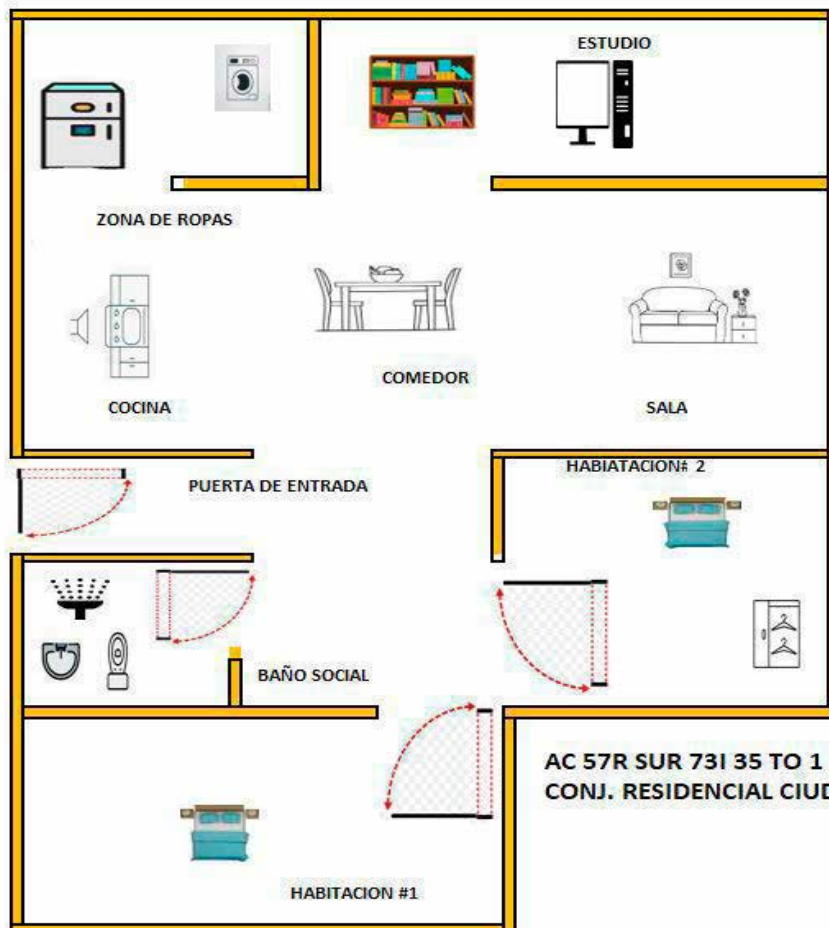
Latitud: 4° 35' 43.3176''

Longitud: 74° 10' 17.814''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA: 41,25 Metros 2

AREA CONSTRUCCION : 47 Metros 2



AC 57R SUR 73I 35 TO 1 AP 1507
CONJ. RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Citofono



Sala



Comedor



FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS General

Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



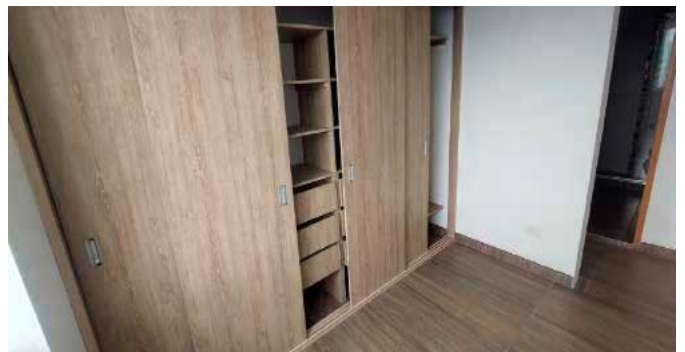
Hab. 1 o Habitación Principal



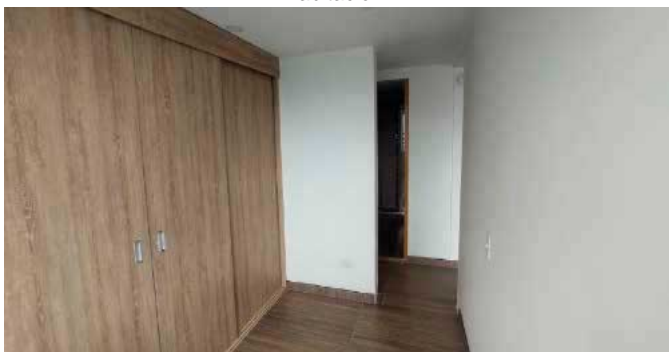
Hab. 1 o Habitación Principal



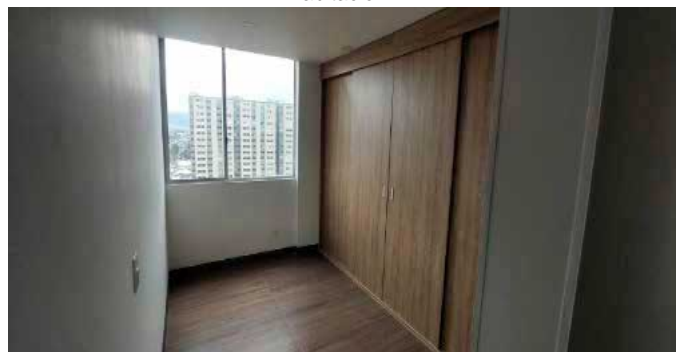
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ

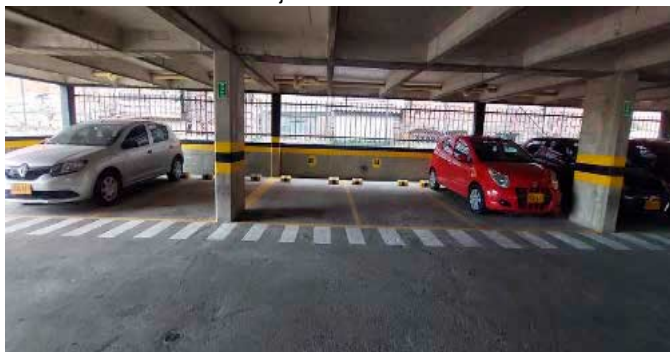


Ascensor-CJ

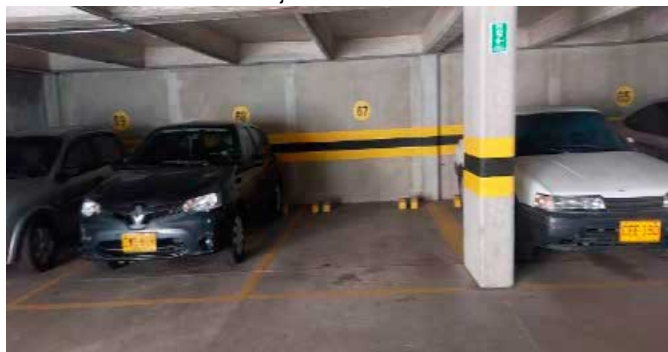


FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



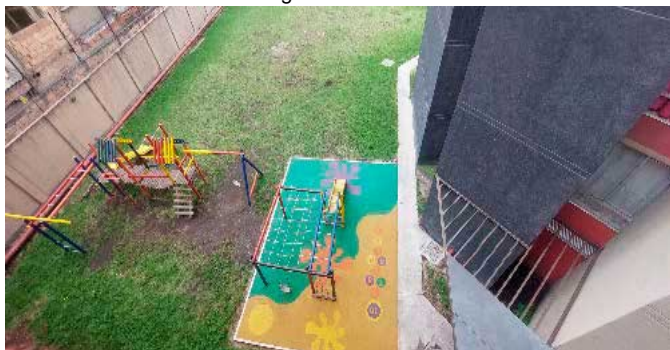
Salón Social-CJ



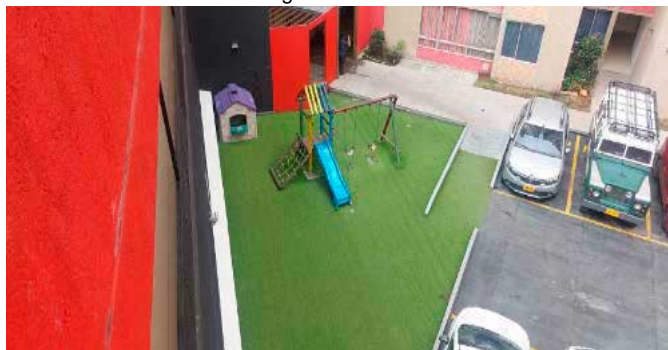
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



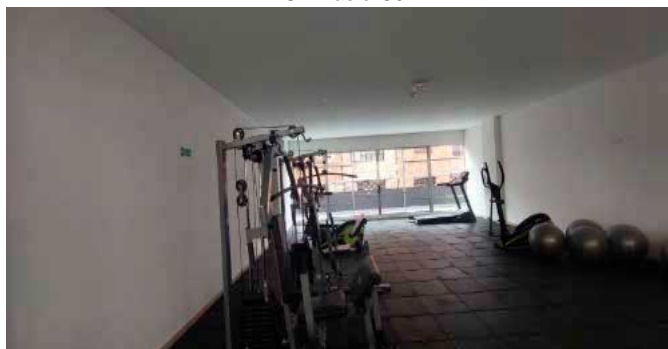
Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



FOTOS General

Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Nomenclatura




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2024



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 24013311366

401

Factura
Número: 2024001041833227394

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0260EW2M

2. DIRECCIÓN AC 57R SUR 73I 35 TO 1 AP 1507

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40726284

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

CC

1020713930

JHON HAROL MONTOYA MALDONADO

50.00 %

PROPIETARIO

CL 75A BIS A 117A 94 IN 86

BOGOTÁ, D.C.

CC

1032459281

MELIZA HELENA MARTIN PEREZ

50.00 %

PROPIETARIO

CL 57R SUR 73I 35

BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 87.753.000

13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R

14. TARIFA 1

15. % EXENCIÓN 0.00

16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00

17. IMPUESTO A CARGO 88.000

18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 2.000

19. IMPUESTO AJUSTADO 86.000

D. PAGO CON DESCUENTO

HASTA 26/04/2024

HASTA 14/06/2024

20. VALOR A PAGAR VP 86.000

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD 9.000

22. DESCUENTO ADICIONAL DA 0

23. TOTAL A PAGAR TP 77.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO AV 9.000

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO TA 86.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024

HASTA 14/06/2024

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1119888165



PIN de Validación: b7d80ae6



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7d80ae6



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7d80ae6



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b7d80ae6



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



Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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

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

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



PIN de Validación: b7d80ae6



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



PIN DE VALIDACIÓN

b7d80ae6

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1119888165 M.I.: 50S-40726284



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

Certificado generado con el Pin No: 2410251746102910270

Nro Matrícula: 50S-40726284

Pagina 1 TURNO: 2024-402667

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:12:22 AM

**"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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 20-01-2017 RADICACIÓN: 2017-1778 CON: ESCRITURA DE: 17-01-2017

CODIGO CATASTRAL: **AAA0260EWZM** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CO CIUDAD CENTRAL ETAPA I TO 1 AP 1507 CON AREA DE CONSTRUIDA 47.00 M2 AREA PRIVADA 41.25 M2 CON COEFICIENTE DE 0.26% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.11012 DE FECHA 28-12-2016 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE ACTUALIZA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO:0.1275%, MEDIANTE E.2308 DEL 02/05/18 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C. LEY 1579/12.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDAD CENTRAL) ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ROME APOGEO) POR E. 1377 DEL 25-05-16 NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES INMOBILIARIAS RODRIGUEZ MEDINA S.A.S. - INVERSIONES ROME Y CIA. S.A.S., POR E. 1526 DEL 08-07-14 NOTARIA 67 DE BOGOTA D.C., ESTAS ENGLOBARON POR E. 1883 DEL 04-11-03 NOTARIA 10 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40426595. ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBARON ASI: POR COMPRA A RODRIGUEZ ZAMORA JAIME POR E. 2195 DEL 10-05-91 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE DEL LOTE EL CHORRO, SE SEGREGAN DOS PREDIOS CON FOLIOS 050-1136871 Y 872, LOS CUALES SON PARTE DE LA VENTA; POR E. 914 DEL 16-02-93 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA), ESTE CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 6982 DEL 25-09-87 NOTARIA 79 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA DEL PREDIO, POR E. 825 DEL 16-05-2001 NOTARIA 10 DE BOGOTA D.C.), CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-1136871 Y 872. Y ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ VEGA OTONIEL POR LA ESCRITURA #1695 DEL 21-10-86 NOTARIA 7 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A GIRALDO DE ARBELAEZ SILVIA POR ESCRITURA N.1685 DEL 05-07-1983 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA A ARPAGI LIMITADA Y/O MATALURGICAS ARPAGI LTDA. POR LA ESCRITURA N.329 DEL 09-06-1982 NOTARIA 1 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COTE ALVAREZ LUIS EDUARDO Y HERRERA LLANO GUILLERMO POR LA ESCRITURA #2170 DEL 07-05-1980 NOTARIA 6 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A JUNTA CONCORDATARIA RAFAEL SALAS O SU APODERADO CASA SUECA Y FACOME O SU APODERADO BANCO DEL COMERCIO O SU APODERADO BANCO CAFETERO O SU APODERADO JAIME MISAS HINCAPIE, POR ESCRITURA N.415 DEL 20-02-80 NOTARIA 14 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON EN CONCORDATO DE FERROTECNICA S.A.POR OFICIO 1067 DEL 09-11-1978 DEL JUZGADO 8.CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO COMO FERRACO LTDA. POR APORTE DE BENITEZ LUMBRERAS JOAQUIN, POR LA ESCRITURA #2821 DEL 08-08-1956 NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRADAS AL FOLIO 050-0189498. POR ESCRITURA N.4882 DEL 11-12-1964 OTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD CAMBIO LA RAZON SOCIAL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AC 57R SUR 73I 35 TO 1 AP 1507 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA CALLE 57R SUR 73I-35 CO CIUDAD CENTRAL TORRE 1 ETAPA I AP 1507

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2410251746102910270

Nro Matrícula: 50S-40726284

Pagina 2 TURNO: 2024-402667

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:12:22 AM

**"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

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

50S - 40723955

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-10-2015 Radicación: 2015-82817

Doc: ESCRITURA 2448 del 23-09-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 3.800.000.000)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ROME APOGEO NIT: 830.053.812-2

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-01-2017 Radicación: 2017-1778

Doc: ESCRITURA 11012 del 28-12-2016 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
"CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL ETAPA I VIS" SOBRE UN AREA DE 6.232.91 M2. AREA RESTANTE 994.3 M2

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDAD CENTRAL NIT: 830.053.812-2

X NIT. 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-05-2017 Radicación: 2017-27693

Doc: ESCRITURA 1483 del 31-03-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$14,562,166

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL
HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION, RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMODENOMINADO FIDEICOMISO ROME APOGEO NIT: 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-2017 Radicación: 2017-27693

Doc: ESCRITURA 1483 del 31-03-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$99,590,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL VIS

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDAD CENTRAL NIT: 830.053.812-2

A: MARIN PEREZ MELIZA HELENA

CC# 1032459281 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2410251746102910270

Nro Matrícula: 50S-40726284

Pagina 3 TURNO: 2024-402667

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:12:22 AM

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

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

A: MONTOYA MALDONADO JHON HAROL

CC# 1020713930 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-05-2017 Radicación: 2017-27693

Doc: ESCRITURA 1483 del 31-03-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR APROBADO DEL CREDITO \$63.000.000

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

DE: MARIN PEREZ MELIZA HELENA

CC# 1032459281 X

DE: MONTOYA MALDONADO JHON HAROL

CC# 1020713930 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-05-2017 Radicación: 2017-27693

Doc: ESCRITURA 1483 del 31-03-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARIN PEREZ MELIZA HELENA

CC# 1032459281 X

DE: MONTOYA MALDONADO JHON HAROL

CC# 1020713930 X

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-12-2017 Radicación: 2017-83061

Doc: ESCRITURA 8416 del 10-11-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL ETAPA II TORRE 4 VIS SOBRE UN AREA DE 417.53 M2 AREA RESTANTE 576.77 M2

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDAD CENTRAL

X NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-12-2017 Radicación: 2017-83063

Doc: ESCRITURA 9770 del 20-12-2017 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P. 8416 DE FECHA 10/11/2017 NOTARIA 13 DE BOGOTA AL CAPITULO XXI DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS ART.115 DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS SIENDO LO CORRECTO 2019,2020,2021,2022,2023,2024,2025.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDAD CENTRAL NIT: 830.053.812-2

NIT. 8300538122



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

Certificado generado con el Pin No: 2410251746102910270

Nro Matrícula: 50S-40726284

Pagina 4 TURNO: 2024-402667

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:12:22 AM

**"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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-06-2018 Radicación: 2018-34764

Doc: ESCRITURA 2308 del 02-05-2018 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO

RESIDENCIAL CIUDAD CENTRAL ETAPA II TORRE 3 PH VIS.SE CONSTRUYE SOBRE UN AREA DE 576.77M2 (ULTIMA ETAPA)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDAD CENTRAL NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-08-2024 Radicación: 2024-41156

Doc: CERTIFICADO 529 del 02-08-2024 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARIN PEREZ MELIZA HELENA

CC# 1032459281 X

DE: MONTOYA MALDONADO JHON HAROL

CC# 1020713930 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

| | | | |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2017-7389 | Fecha: 22-06-2017 |
| INCLUIDO EN DIRECCION TORRE 1 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG/FHRL/COR23... | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 2 | Radicación: C2017-5630 | Fecha: 18-07-2017 |
| EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS. INCLUIDO TORRE. SI VALE. ART. 59 LEY 1579/2012. JCAG-CORREC 75. | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 3 | Radicación: | Fecha: 02-02-2019 |
| SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-62683 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 4 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2017-7389 | Fecha: 22-06-2017 |
| CORREGIDA RAZON SOCIAL SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG/FHRL/COR23... | | | |
| Anotación Nro: 4 | Nro corrección: 2 | Radicación: C2017-7389 | Fecha: 22-06-2017 |
| CORREGIDO NOMBRE HAROL SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG/FHRL/COR23... | | | |
| Anotación Nro: 4 | Nro corrección: 3 | Radicación: C2017-9443 | Fecha: 24-08-2017 |
| EN SECCION IDENTIDAD CORREGIDO EL NUMERO D ELA CEDULA 1032459281 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG- COR61 | | | |
| Anotación Nro: 5 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2017-7389 | Fecha: 22-06-2017 |
| CORREGIDO NOMBRE HAROL SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG/FHRL/COR23... | | | |
| Anotación Nro: 5 | Nro corrección: 2 | Radicación: C2017-9443 | Fecha: 24-08-2017 |
| EN SECCION IDENTIDAD CORREGIDO EL NUMERO D ELA CEDULA 1032459281 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG- COR61 | | | |
| Anotación Nro: 6 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2017-7389 | Fecha: 22-06-2017 |
| CORREGIDO NOMBRE HAROL SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG/FHRL/COR23... | | | |



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

Certificado generado con el Pin No: 2410251746102910270

Nro Matrícula: 50S-40726284

Pagina 5 TURNO: 2024-402667

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:12:22 AM

**"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

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 2

Radicación: C2017-9443

Fecha: 24-08-2017

EN SECCION IDENTIDAD CORREGIDO EL NUMERO D ELA CEDULA 1032459281 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG- COR61

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-402667

FECHA: 25-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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

Datos de la Empresa:

Teléfono: 3108535560
NIT: 900441334

E_mail: F.barreto@urepublicana.edu.co

IP Cliente 191.156.119.190

Total: 300,000.00

Total Iva: 0.00

Fecha del 25/10/2024 10:36:16 AM

Pago:

| | |
|--------------|------------|
| Nro. | |
| Transacción/ | 1003916680 |
| (CUS): | |
| Estado | Aprobada |
| Transacción: | |
| Ciclo: | 3 |
| Código de | |
| Servicio: | 7485 |

*Esta transacción está sujeta a verificación

| No. Fact. | Concepto | Total con IVA | Total a Pagar |
|-----------|----------|---------------|---------------|
|-----------|----------|---------------|---------------|



[Imprimir esta página](#)

Cerrar