



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022344540

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN ALEJANDRO ARAOS JIMENEZ
NIT / C.C CLIENTE	1022344540
DIRECCIÓN	KR 11 65C 80 SUR TO 8 AP 104
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	PORVENIR USME
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/10/2024
FECHA INFORME	29/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARRILLO HUERTAS EDISON FELIPE			
NUM. ESCRITURA	66 Escritura De Propiedad	NOTARIA	14	FECHA
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	002589997000801004			
CHIP	AAA0242LLLW			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PRADOS DEL PORTAL II			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	75000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.220%			2222.22

M. INMOB.	N°
50S-40659968	APT 104 TORRE 8

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 11 65 C 80 SUR TO 8 AP 104

Al inmueble se llega así: Se debe llegar al portal usme y de ahí pasar el centro comercial AltaVista pasando por frente de la carrera 11  
Cuenta con servicios públicos. Agua, luz y gas instalados en el predio y funcionando

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,633,998

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,633,998

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APT 104 TORRE 8	33.75	M2	\$3,870,637.00	100.00%	\$130,633,998.75
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,633,998</b>
Valor en letras	Ciento treinta millones seiscientos treinta y tres mil novecientos noventa y ocho Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$130,633,998**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

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

**Garaje:** En la actualidad el conjunto residencial entrega los garajes por medio de sorteo donde hay un total de 76 garajes para vehículos y 81 para motos, el predio no tiene garaje. De acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** Es un sector residencial donde cuenta con buenas vías de acceso y tiene un centro comercial vecino.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 501, Fecha escritura: 24/02/1014, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 75000, Total unidades: 312, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los pisos del apartamento es en Baldosa de 43x43. Los techos son en graniplast. Paredes estucadas y pintadas. Las habitaciones como el baño tiene ventanas con rejas por seguridad. Puertas de la entrada como la del patio son metálicas con 2 chapas. Baño; tiene su inodoro, lavamanos no hay división, es cortina plástica, está enchapado con una ventana para aireación y reja con su puerta en madera. Las habitaciones como el baño tiene puertas en madera con su chapa. No hay closets, están los espacios. Cocina; es sencillo mesón en aluminio con mobiliario en madera, uno en la parte superior pequeño y otro en la parte inferior del mesón, hay un calentador. Patio; está en pisos, baldosa, techo, cercha metálica con teja plástica con sus bajantes. Las habitaciones tienen ventana y la del exterior con reja.

**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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJ RESD PRADOS DEL PORTAL 1	3	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000		\$		\$	\$3,787,153.65	(601) 9178460
2	CONJ RESD PRADOS DEL PORTAL 2	4	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$		\$	\$3,750,000.00	3112665694
3	CONJ RESD PRADOS DEL PORTAL 1	1	\$179,500,000	0.97	\$174,115,000		\$		\$	\$3,987,062.06	3115567314
4	CONJ RESD PRADOS DEL PORTAL 2	3	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$3,958,333.33	3107666782
<b>Del inmueble</b>		<b>102</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	44	39.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,787,153.65
2	10	51	46.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,750,000.00
3	10	49	43.67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,987,062.06
4	10	51	46.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,958,333.33
<b>10 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>		\$3,870,637.26
								<b>DESV. STANDAR</b>		\$119,398.77
								<b>COEF. VARIACION</b>		3.08%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,990,036.03	<b>TOTAL</b>	\$134,663,715.90
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,751,238.49	<b>TOTAL</b>	\$126,604,299.15
VALOR TOTAL	\$130,633,998.75			

## Observaciones:

1. Apartamento ubicado en un tercer piso queda al lado del conjunto portal II
2. Apartamento en un 4.<sup>o</sup> piso queda en prados portal 2
3. Apartamento en un 1.er piso totalmente remodelado en prados del porta 1
4. Contacto Johana pinzón en prados del portal 2

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-picota-sur-3-habitaciones-2-banos/3222-M4534908>

3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2708710190-venta-de-excelente-apartamento-cerca-al-portal-de-usme--\\_JM#polycard\\_client=search-public&position=7&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=fface04a-1d72-488a-9806-700832e655](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2708710190-venta-de-excelente-apartamento-cerca-al-portal-de-usme--_JM#polycard_client=search-public&position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fface04a-1d72-488a-9806-700832e655)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 11 65C 80 SUR TO 8 AP 104 | PORVENIR USME | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

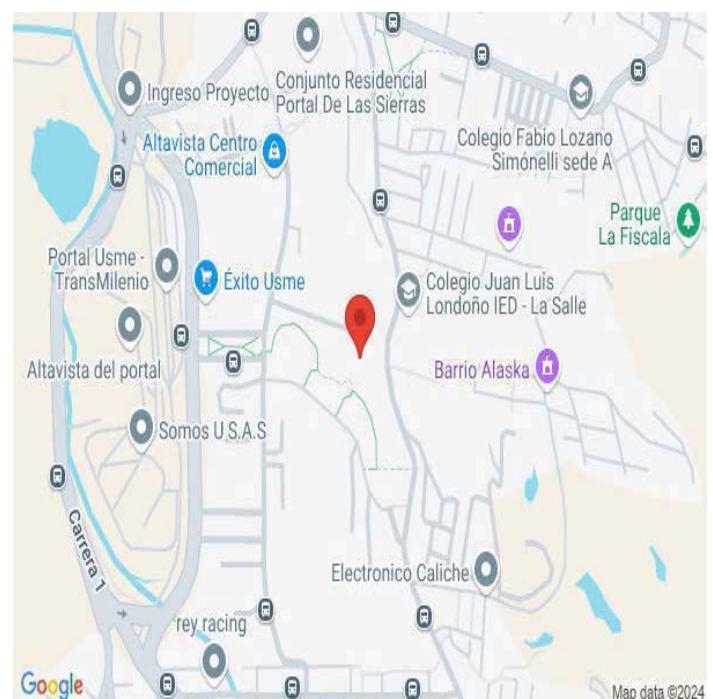
Latitud: 4.5307297

Longitud: -74.1158422

### COORDENADAS (DMS)

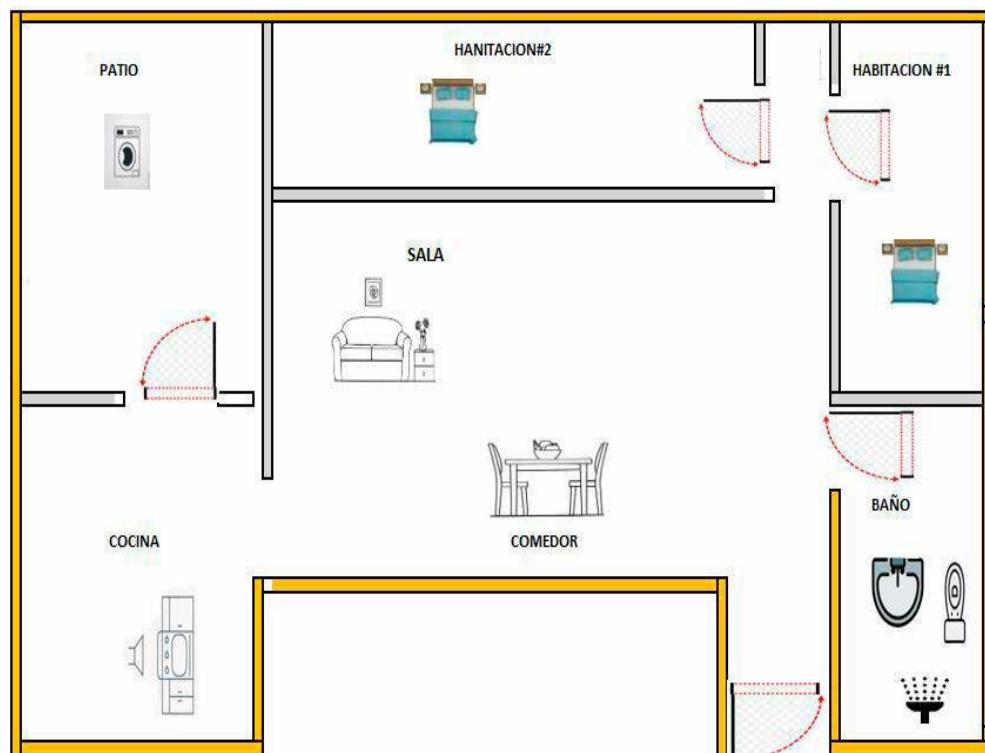
Latitud: 4° 31' 50.628''

Longitud: 74° 6' 57.0312''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA: 33,75 Metros 2  
AREA CONSTRUCCION : 37,87 Metros 2



KR 11 65C 80 SUR TO 8 AP 104  
PRADOS DEL PORTAL II

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



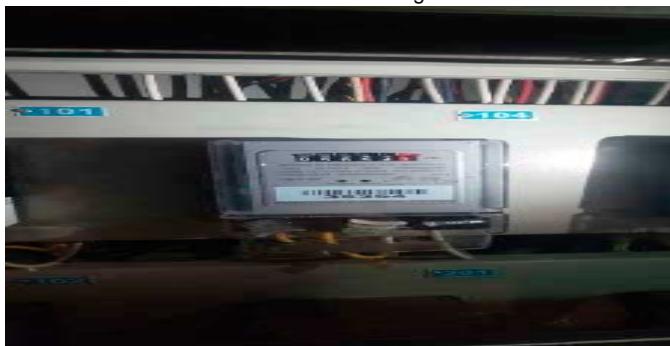
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



## FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



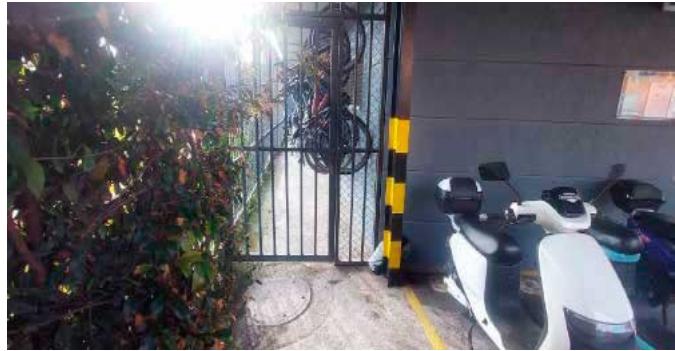
Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE  
2024FACTURA  
IMUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 24013312321

401

Factura Número: 2024001041833236946

CÓDIGO QR:



## A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. CHIP AAA0242LLLW 2. DIRECCIÓN KR 11 65C 80 SUR TO 8 AP 104 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40659968

## 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	80723052	EDISON FELIPE CARRILLO HUERTAS	100	PROPIETARIO	CL 67A BIS SUR 9 25 TO 11 AP 201	BOGOTA, D.C.

## 11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL <b>68.668.000</b>	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 1	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 69.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	6.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	63.000

## D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	26/04/2024	HASTA	14/06/2024
20. VALOR A PAGAR	VP		63.000		63.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		6.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		57.000		63.000

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	6.000	6.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	63.000	69.000

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1022344540**



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 evaluador 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>



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Oficinas: Oficina de Gestión ANA  
En Bogotá: (57 1) 57 46  
A. Nivel Nacional: (57 1) 623 9440

## 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>



http://www.ana.org.co  
Calle 989 Bar. 1A - P. 170 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Oficina de Gestión de Avaluadores ANA  
En Bogotá: (57 1) 66 57 46  
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

## 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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 APTO306

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



### 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: LRCAJA-1022344540 M.I.: 50S-40659968



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410255223102930576

Nro Matrícula: 50S-40659968

Página 1 TURNO: 2024-403314

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 02:54:24 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 última página

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

FECHA APERTURA: 12-03-2014 RADICACIÓN: 2014-18855 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0242LLLW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APT 104 TORRE 8 CONJ RESD PRADOS DEL PORTAL 2 CON AREA DE CONSTRUIDA 37.87 M2 AREA PRIVADA 33.75 M2 CON COEFICIENTE DE 0.220% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.501 DE FECHA 25-02-2014 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DEL PORTAL 2 FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LADRILLERA SANTA FE S.A. ESCR. 700 DEL 28-02-2013 NOTARIA 32 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL ESCR. 8600 DEL 21-12-2012 NOTARIA 32 BOGOTA, REG, FOL. 40625042-.LADRILLERA SANTA FE S.A., ENGLOBO POR ESCRITURA 8600 DE 21-12-2012 NOTARIA 32 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 40625040 ENGLOBO POR E. 1594 DEL 09-08-06 NOTARIA 22 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40478582. ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A EMPRESA LADRILLERA DE SOACHA S.A. ELEASA POR E. 3568 DEL 26-07-68 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-388033. OTRA PARTE POR COMPRA A INGENIERIA DE PUENTES S.A., POR E. 4335 23-12-87 NOTARIA 32 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-842333.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 11 65C 80 SUR TO 8 AP 104 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 11 65 C 80 SUR APT 104 TORRE 8 CONJ RESD PRADOS DEL PORTAL 2

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40625042

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-31882**

Doc: ESCRITURA 953 del 13-03-2013 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA VALOR CARTA DE CREDITO \$ 500.000.000 MILLONES

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DEL PORTAL 2 - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7 X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410255223102930576

Nro Matrícula: 50S-40659968

Página 2 TURNO: 2024-403314

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 02:54:24 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

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-18855

Doc: ESCRITURA 501 del 25-02-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DEL PORTAL 2-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-47604

Doc: ESCRITURA 1768 del 13-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,603,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA CON RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DEL PORTAL 2-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-47604

Doc: ESCRITURA 1768 del 13-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PRADOS DEL PORTAL 2-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

A: MORALES MENDOZA MARY

CC# 36156551 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-47604

Doc: ESCRITURA 1768 del 13-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS 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: MORALES MENDOZA MARY

CC# 36156551 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES QUE TIENE O LOS QUE LLEGARE A TENER.

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-06-2015 Radicación: 2015-46269

Doc: ESCRITURA 1063 del 28-05-2015 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410255223102930576

Nro Matrícula: 50S-40659968

Página 4 TURNO: 2024-403314

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 02:54:24 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

INCLUIDO APELLIDO MENDOZA VALE LEY 1579/12 ART.59 GUA.COR32

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-18106

Fecha: 21-07-2014

INCLUIDO APELLIDO MENDOZA VALE LEY 1579/12 ART.59 GUA.COR32

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-1343

Fecha: 05-02-2016

ESPECIFICACION CORREGIDA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC/COR23...

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-403314 FECHA: 25-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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