



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1131107301

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALBERTO MENDEZ JIMENEZ
NIT / C.C CLIENTE	1131107301
DIRECCIÓN	KR 98 2 32 ET 2 IN 7 AP 404
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	OSORIO III
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/11/2024
FECHA INFORME	07/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTIN SIABATTO HOME INMOBILIARIA SAS				
NUM. ESCRITURA	523 EscrituraDe	#NOTARIA	41	FECHA	26/02/2024
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	006518142003104004				
CHIP	AAA0235MFRJ				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial tierra buena reservado etapa 2				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	74800	VRxM2	1962.74
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.16053%				

M. INMOB.	Nº
50S-40557824	ET 2 IN 7 AP 404

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 98 2 32 ET 2 IN 7 AP 404

Al inmueble se llega así: Coger toda la avenida ciudad de cali hasta empalmar con la avenida Tintal que termina en la carrera 98, tomar esta vía sur oriente hasta llegar a la calle segunda donde está el conjunto  
Cuenta con servicios públicos:El predio como el conjunto cuenta con los servicios esenciales de agua, luz y gas con sus respectivos contadores instalados y funcionando

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	SemInt	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.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,295,689

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,295,689

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.  
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021
Area de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	552	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.05	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	No aportado
AREA PRIVADA	M2	38.11			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.02	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.11

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 98 2 32 ET 2 IN 7 AP 404 | OSORIO III | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5303, fecha: 26/08/2010, Notaría: 53 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.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	mas de 500	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			
Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)		Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	No	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2010
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	En el momento de la visita no se observa ningún cambio estructural, ni grietas o fisuras	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	SI		
Ubicación	Apartamento Exterior		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	ET 2 IN 7 AP 404	38.11	M2	\$3,418,937.00	100.00%	\$130,295,689.07
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,295,689</b>
Valor en letras			Ciento treinta millones doscientos noventa y cinco mil seiscientos ochenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$130,295,689

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Hay un proyecto muy representativo en esta zona URBANO Tintal es un proyecto ubicado en la Calle 5 A # 93D-02 en el barrio Tierra Buena de la localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá. Hay más constructoras como GALIAS con Terra Castilla, esta Cádiz Castilla Reservado en el Tintal hay varios proyectos en esta zona

### SALVEDADES

**Jurídica:** El inmueble no tiene ninguna limitación al dominio

**Garaje:** En la actualidad los garajes se dan por medio trimestral por sorteo, hay un total de 63 parqueaderos al aire libre, hay para carros, motos y visitantes

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5303, Fecha escritura: 26/08/2010, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 74800, Total unidades: 552, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Biciclétaro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: No, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Descripción de los acabados: Tiene una puerta metálica de dos chapas, al entrar encontramos los espacios de sala y comedor con pisos en baldosa de 50x50 con paredes estucadas y pintadas en buen estado con techos estucados y pintados, tiene una ventana en aluminio con sus vidrios, Alcoba principal, tiene puerta de madera con su chapa ventana a la calle con marco en aluminio pisos baldosa, paredes y techos estucados y pintaos, alcoba número 2 cuenta con puerta en madera, ventana en aluminio con pisos en baldosas paredes y techo estucadas y pintadas, baño social puerta en madera enchapado, con división en vidrio ducha eléctrica con su inodoro y lavamanos, con un espejo, cocina con un mueble con mesón en aluminio, y en su base en estructura en madera con cajones, con los puntos hidráulicos, y la zona de ropas con su lavadero, ventana en alumno y sus puntos hidráulicos y eléctricos.

### 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Venta Apartamento En Tierra Buena - Kennedy	4	\$128,500,000	0.95	\$122,075,000		\$		\$	\$3,212,500.00	3112553071
2	Tierra Buena, Osorio iii, Los pantanos	5	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$3,346,883.47	3223105084
3	Osorio iii, Tierra Buena, Los pantanos, Tierrabuena reservado 1 y 2	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$3,491,363.47	3143593612
4	Osorio iii, Tierra Buena, Los pantanos, Osorio ii, Tierrabuena reservado 1 y 2	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$3,625,000.00	318-3352308
Del inmueble		404		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	42	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,212,500.00
2	10	40	36.90	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,346,883.47
3	10	42	38.094	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,491,363.47
4	10	42	38	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,625,000.00
	14 años									
									PROMEDIO	\$3,418,936.74
									DESV. STANDAR	\$178,433.46
									COEF. VARIACION	5.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,597,370.20	TOTAL	\$137,095,778.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,240,503.27	TOTAL	\$123,495,579.78
VALOR TOTAL	\$130,295,689.07			

Observaciones:

1 Apartamento en venta de 38 m2, con vista exterior, ubicado en un 4 to piso, acceso por escaleras. Consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso laminado en habitaciones

2. Apartamento en venta de 40 m2 aprox. consta de 2 habitaciones, sala comedor,1 baño remodelado, cocina integral remodelada, gas natural, zona de lavandería

3. Apartamento Consta de 3 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina integral y zona de lavandería. Tiene piso cerámico en todas sus zonas

4. Apartamento, situado en tercer piso, acceso por escalera, iluminación natural, dos habitaciones, un baño, pisos en cerámica, cocina integral

Enlaces:

1.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1485922641-venta-apartamento-en-tierra-buena-kennedy-\\_-JM#polycard\\_client=search-nordic&position=27&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=ea768eb46-2494-42c4-b18d-94b07754a708](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1485922641-venta-apartamento-en-tierra-buena-kennedy-_-JM#polycard_client=search-nordic&position=27&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ea768eb46-2494-42c4-b18d-94b07754a708)

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191205361>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191638409>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191635528>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 98 2 32 ET 2 IN 7 AP 404 | OSORIO III | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

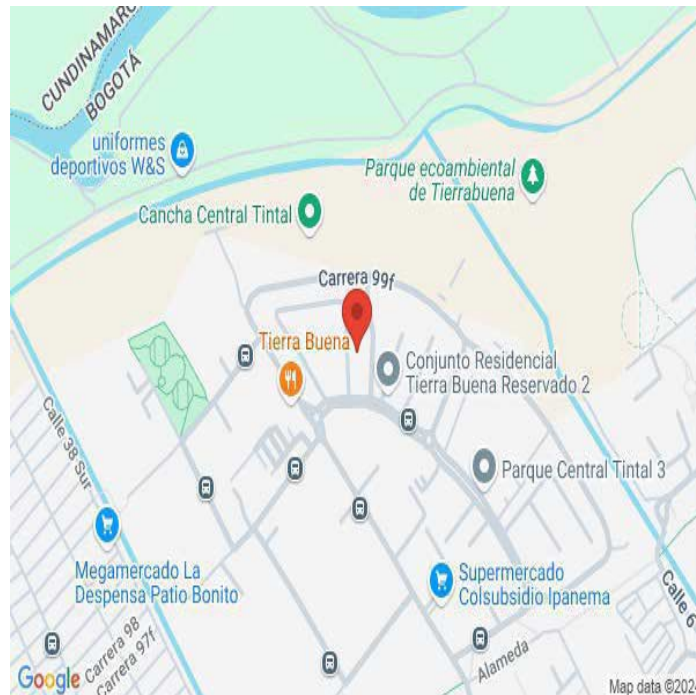
Latitud: 4.6519118

Longitud:-74.1697468

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 6.8832"

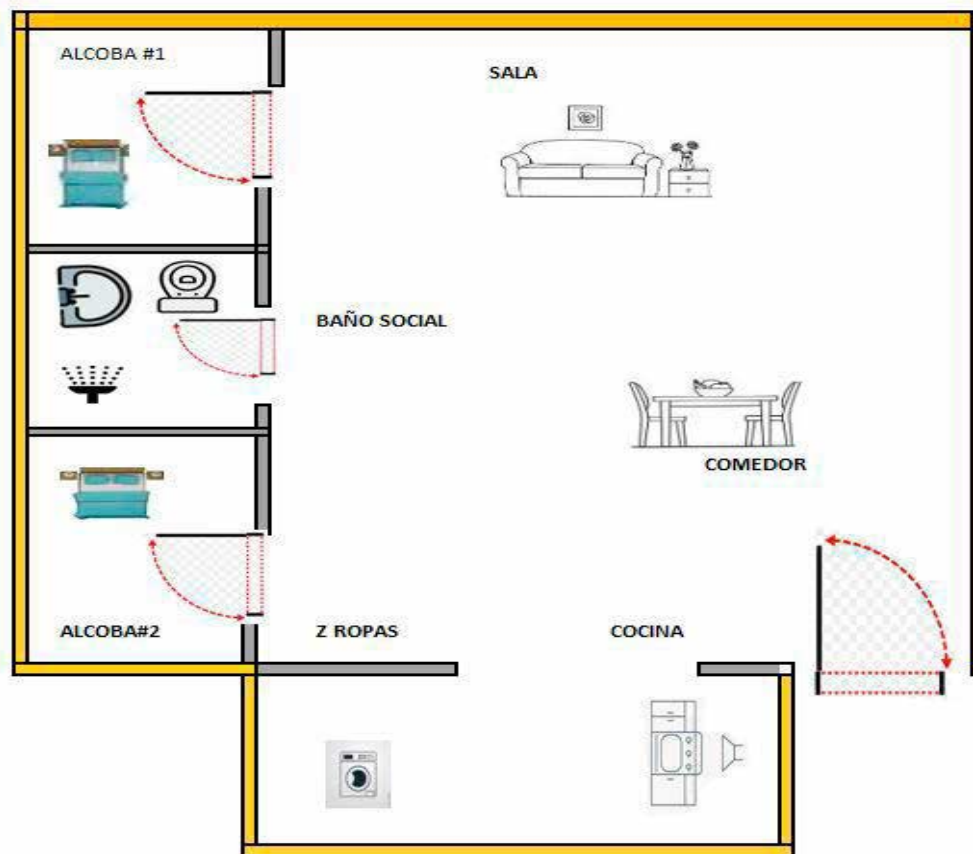
Longitud:74° 10' 11.0892"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA PRIVADA:38,11Metros 2

AREA CONSTRUCCION :42,05Metros 2



CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRABUENA RESEVADO ETAPA 2

KR 98 2 32 ET 2 IN 7 AP 404



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie

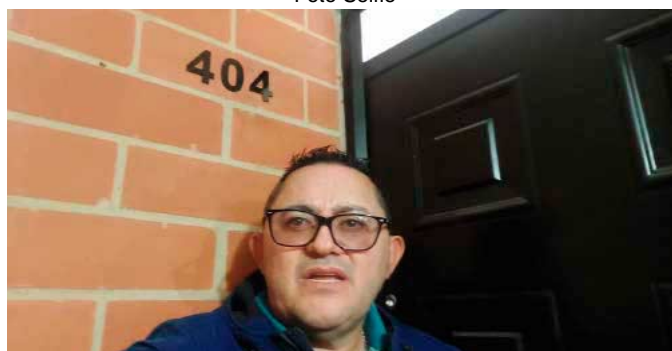
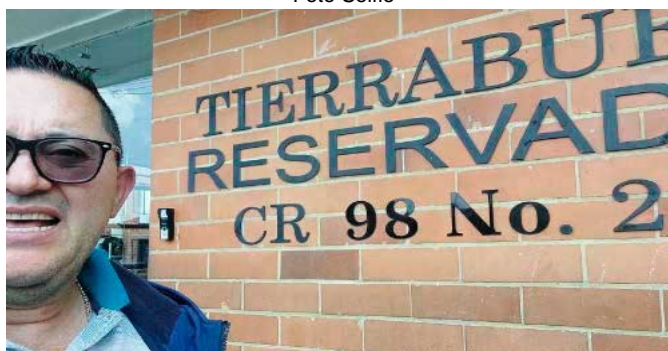


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



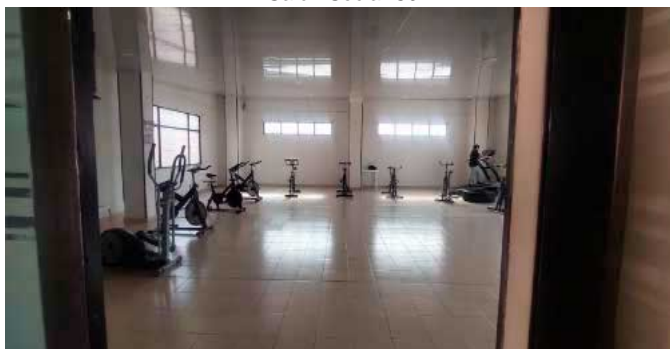
Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ





## FOTOS General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## FOTOS General



## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 LRCAJA-1131107301





PIN de Validación: ac8c0a93



<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: ac8c0a93



#### 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: ac8c0a93



<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: ac8c0a93



<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: ac8c0a93



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ac8c0a93**

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 Noviembre 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-1131107301 M.I.: 50S-40557824



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410236318102747704**

**Nro Matrícula: 50S-40557824**

Pagina 1 TURNO: 2024-398279

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 08:30:27 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: 28-09-2010 RADICACIÓN: 2010-89110 CON: ESCRITURA DE: 16-09-2010

CODIGO CATASTRAL: **AAA0235MFRJ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5303 de fecha 26-08-2010 en NOTARIA 53 de BOGOTA D.C. APT 404 INT 7 CONJ RESD TIERRABUENA RESERVAD ET 2 con area de CONSTRUIDA 42.05 MTS2. AREA PRIVADA 38.11 MTS2 con coeficiente de 0.16053% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TIERRA BUENA, ADQ. X CONSTITUCION DE REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESCR. 6092 17-09-2009 NOT. 53 BTA, ESTE ESCR. FUE ACLARADA EN PROYECTO Y DESARROLLO DEL PREDIO Y AREA ,SEGUN ESCR- 2823 11-05-2010 NOT. 53 BTA, TAMBIEN FUE ACLARADA LA ESCR. 4051 05-05-2009 NOT. 72 BTA, EN CUANTO A PRECISAR LOS ACTOS DE LA ESCRITURA DE DESENGLOBE Y DIVISION MATERIAL, E HIPOTECASSEGUN CONSTA EN LA RESOLUCION 09-03- 0168 DEL 14-04-2009 DE LA CURADURIA URBANA-3 DE BOGOTA- LICENCIAS URBANISTICAS. SEGUN ESCR. 6402 31-07-2009 NOT. 72 BTA. REG. FOL. 40533096. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TIERRABUENA RESERVADO ADQUIRIO SEGUN ACLARACION ESCRITURA 6402 31-07-2009 NOTARIA 72 BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA 4051 05-05-2009 NOTARIA 72 BOGOTA REG. 050-40533096-95- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO & S.A. ESCRITURA 1255 DEL 30-06-2008 NOTARIA 5 BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR DESENGLOBE SEGUN ESCRITURA 7654 DEL 26-11-2004 NOTARIA 45 BOGOTA REG. 050-40442412. INVERSION Y DESARROLLO BARRANCO & CURE S.A., ADQUIRIO POR APORTE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DE ORGANIZACION CLINICA GENERAL DEL NORTE S.A., POR E. 5772 DEL 18-12-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A., POR E. 1045 DEL 29-05-2003 NOTARIA 43 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ROMERO MORENO ARQUIOMEDES OCTAVIO POR E. 865 DEL 23-03-95 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA (MODIFICACION DE ESTE CONTRATO EN CUANTO A PRECISAR LOS ACREEDORES BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, POR E. 5600 DEL 26-11-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C.) ESTE ACTO FUE CANCELADO POR E. 1045 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A UMA/A DURAN HERNANDO POR E. 3420 DEL 21-09-94 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ACELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 3337 DEL 21-09-1994 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, ADQUIRIO LAS 2/3 PARTES SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR PERMUTA DE UMA/A DURAN EDUARDO Y SILVIA POR E. 4986 DEL 03-12-69 NOTARIA 8 DE BOGOTA, TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE UMA/A DE LA TORRE EDUARDO SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-67 JUZGADO 8 C MCPAL DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-551701.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 98 2 32 ET 2 IN 7 AP 404 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 98 #2-32 APT 404 INT 7 CONJ RESD TIERRABUENA RESERVAD ET 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410236318102747704**

**Nro Matrícula: 50S-40557824**

Pagina 2 TURNO: 2024-398279

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 08:30:27 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

50S - 40533096

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-08-2009 Radicación: 2009-68279

Doc: ESCRITURA 4051 del 05-05-2009 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR APROBADO \$1.050.000.000.00.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TIERRABUENA RESERVADO NIT.830.053.700-6

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 002** Fecha: 07-01-2010 Radicación: 2010-1505

Doc: ESCRITURA 10002 del 11-12-2009 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA.

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

**A: CODENSA ESP**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-09-2010 Radicación: 2010-89110

Doc: ESCRITURA 5303 del 26-08-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRABUENA RESERVADO ETAPA 2

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TIERRABUENA RESERVADO II VIS NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-110515

Doc: ESCRITURA 6338 del 12-10-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,894,254

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL  
DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TIERRABUENA RESERVADO II VIS NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-110515

Doc: ESCRITURA 6338 del 12-10-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$42,420,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR, EL CUAL SERA RESTITUIDO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410236318102747704**

**Nro Matrícula: 50S-40557824**

Pagina 3 TURNO: 2024-398279

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 08:30:27 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

CUANDO EL BENEFICIARIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA TRANSFIERA O DEJE DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO CINCO  
(5) A/OS DESDE LA ADJUDICACION.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TIERRABUENA RESERVADO II VIS NIT 830.053.700-6

**A: GUZMAN GOMEZ SANDRA CAROLINA**

**CC# 65783319 X**

**A: RAMIREZ ORTIZ JOSE AUGUSTO**

**CC# 93413244 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-110515

Doc: ESCRITURA 6338 del 12-10-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. VALOR CREDITO APROBADO \$27.300.000.00

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

DE: GUZMAN GOMEZ SANDRA CAROLINA

**CC# 65783319 X**

DE: RAMIREZ ORTIZ JOSE AUGUSTO

**CC# 93413244 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-110515

Doc: ESCRITURA 6338 del 12-10-2010 NOTARIA 53 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: GUZMAN GOMEZ SANDRA CAROLINA

**CC# 65783319 X**

DE: RAMIREZ ORTIZ JOSE AUGUSTO

**CC# 93413244 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-07-2011 Radicación: 2011-68889

Doc: ESCRITURA 04405 del 27-07-2011 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC  
5303.26-08-10 CONJ RESD TIERRABUENA RESERV ET 2.EN CUANTO A SUPRIMIR LOS LCS 1 Y 2 ET 2.Y ESTE ESPACIO PASA A SER PARTE DEL  
EQUIPAMIENTO COMUNAL DEL CONJ SE CIERRAN LAS M.I.40558217/18 LC DE MOD RES 09-03-0746 DEL 09-03-11 CUR 3

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA VOCERA DEL FIDEICOMISO TIERRABUENA RESERVADO II VIS. NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 04-10-2019 Radicación: 2019-58901

Doc: ESCRITURA 16221 del 29-08-2019 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$27,300,000

Se cancela anotación No: 6



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410236318102747704**

**Nro Matrícula: 50S-40557824**

Pagina 4 TURNO: 2024-398279

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 08:30:27 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: GUZMAN GOMEZ SANDRA CAROLINA**

**CC# 65783319 X**

**A: RAMIREZ ORTIZ JOSE AUGUSTO**

**CC# 93413244 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-06-2023 Radicación: 2023-33285

Doc: CERTIFICADO 590 del 20-06-2023 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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: GUZMAN GOMEZ SANDRA CAROLINA**

**CC# 65783319**

**DE: RAMIREZ ORTIZ JOSE AUGUSTO**

**CC# 93413244**

**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 011** Fecha: 30-06-2023 Radicación: 2023-34840

Doc: ESCRITURA 3777 del 13-06-2023 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$85,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: GUZMAN GOMEZ SANDRA CAROLINA**

**CC# 65783319**

**DE: RAMIREZ ORTIZ JOSE AUGUSTO**

**CC# 93413244**

**A: RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CONDICION DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "HABI BANCOLDX" NIT.901.068.287-8 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 12-03-2024 Radicación: 2024-12703

Doc: ESCRITURA 523 del 26-02-2024 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$107,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO HABI BANCOLDX NIT; 9010682878**

**A: MARTIN SIABATTO HOME INMOBILIARIA SAS**

**NIT# 9016126091 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-10263

Fecha: 06-05-2015



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410236318102747704**

**Nro Matrícula: 50S-40557824**

Pagina 5 TURNO: 2024-398279

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 08:30:27 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

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: CI2011-259 Fecha: 23-05-2011  
LA INSCRIPCION CARECE DE EFECTO JURIDICO POR CORRESPONDERAL FOLIO 40533096 SI VALE  
ART.35DL1250/70OGF.COR8,,,,23.05.11.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: CI2011-259 Fecha: 23-05-2011

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-17923 Fecha: 29-11-2010  
EN SECCION PERSONAS NIT CORREGIDO SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/JLC/COR23....

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-21287 Fecha: 13-12-2010

CORREGIDO NIT DE FIDUCIARIA SI VALE.ART.35 DL.1250/70.OGF.COR32

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-17923 Fecha: 29-11-2010

EN SECCION PERSONAS NIT CORREGIDO SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/JLC/COR23....

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-21287 Fecha: 13-12-2010

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-8188 Fecha: 09-08-2023

CORREGIDO EN PERSONAS RAZON SOCIAL Y NIT, CONFORME AL ART. 59 DE LA LEY 1579/2012 GAHA-CORREC86.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-398279**

**FECHA: 23-10-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**GLADYS URIBE ALDANA**

**REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**