



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102803129

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JESUS DAVID DE LA OSSA MARTINEZ	FECHA VISITA	19/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102803129	FECHA INFORME	20/12/2024
DIRECCIÓN	KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	OSORIO III	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FERNANDO PEÑUELA BARBOSA		
IDENTIFICACIÓN	79537697		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Marleni Rodriguez rios				
NUM.	5885 EscrituraDe#	NOTARIA	37	FECHA	07/12/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	AAA0246PNNN				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0246PNNN				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL TINTAL				
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	123500	VRxM2	2547.44
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1089%				

M. INMOB.	N°
50S-40679519	AP 605 TO 9 ET 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Carrera 98 0 41 ET 2 TORRE 9 APARTAMENTO 605

Al inmueble se llega así: Tomar la avenida ciudad de cali sentido norte sur hacia Engativa partiendo del norte por 19 minutos 8.3 km luego Toma Cra. 87 hacia la Cl. 66a 4 min (1,0 km), Sigue por Av. Ciudad de Cali y Ak 88d/Av. Guayacanes hacia Cl. 26 Sur en Kennedy. 20 min (8,5 km) Continúa por Cl. 26 Sur. Conduce hacia Cra. 98. 7 min (1,5 km) hasta llegar ala Cra. 98 #0-41

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). El apartamento cuenta con los contadores de agua, luz y gas instalados y funcionando, se puede observar en el estudio fotográfico

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
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.	

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

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	un		il	
Gar.Visit.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	Si	BombaEyec	Si
Porteria	Si			tora	
ZonaVerde	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Aire	No	Shut	Si	Citofono	Si
		Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 153,757,519

VALOR ASEGURABLE \$ COP 153,757,519

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 7, 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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-20 11:40:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

960

No tiene No.

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

53.15

AREA PRIVADA

M2

48.48

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

AVALUO

PESOS

CATASTRAL 2024

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

51.05

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

48.48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605 | OSORIO III | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 03046, fecha: 07/12/2014, Notaría: 37 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Fuerte

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

mas de 500

Escolar

Bueno

100-200

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

300-400

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

12

N° de Sótanos

No

Vida Util

100 años

Vida Remanente

90

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

Ladrillo

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

ladrillo a la vista

Ancho Fachada

3-6 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2014

Comentarios de estructura

En el momento de la visita no se encuentra fallas o grietas, aparentemente el predio y en general todas las estructuras están en buen estado, solo en el baño social se observa en su techo que hubo filtraciones de agua por lo cual el propietario debe raspar, estucar y pintar en esta zona del techo
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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 605	48.48	M2	\$3,171,566.00	100.00%	\$153,757,519.68
TOTALES					100%	\$153,757,519
Valor en letras			Ciento cincuenta y tres millones setecientos cincuenta y siete mil quinientos diecinueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$153,757,519

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	5
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 localidad de Kennedy, en esta zona del tinal hay varias constructoras con varios proyectos, esta constructora GALIAS con el proyecto TERRA CASTILLA, está la CONSTRUCTORA MARVAL con el proyecto CÁDIZ, y esta IC CONSTRUCTORA con el proyecto con CASTILLA LIVING

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 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El conjunto tiene 178 parqueaderos, los cuales son asignados a sus residentes por medio de sorteos. Hay parqueaderos para visitantes con carro y para motos. Nota en la actualidad el propietario del apartamento en 605 no tiene garaje designado, ya que está desocupado. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Es un sector residencial con vías pavimentadas, donde se encuentran vías importantes como es la avenida ciudad de cali y la guayacanes.

Propiedad horizontal: Escritura: 03046, Fecha escritura: 07/12/2014, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 123500, Total unidades: 960, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, 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, Nro. Sótanos: No, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 20

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Sala comedor, cuenta con una puerta metálica de acceso con una chapa normal y la otra es de seguridad, y una ventana en aluminio con sus vidrios, ya en el comedor cuenta con una estructura como si fuera una chimenea que es decorativo, sus paredes son estucadas y pintadas, techo estucado y pintado, pisos baldosas, en la sala una de sus paredes es en driwall cerrando la tercera alcoba. Cocina es integral totalmente enchapada con dos mobiliarios en madera con extractor, una estufa de cuatro fogones en la parte superior en los ductos son forrados en driwall, con mesón en aluminio. Zona de ropas tiene un lavadero en granito con el calentador a gas en la parte superior, este espacio está enchapado con una pequeña ventana, Alcoba principal cuenta con una puerta en madera pisos en baldosa, paredes, y techo estucado y pintados, con un closet en madera, se tiene el baño principal que es privado cuenta con una puerta en madera pisos, y paredes enchapadas en baldosín, con división en vidrio con inodoro y lavamanos, con ducha a agas, en la parte superior tiene driwall para que no queden a ala vista los ductos. El baño tiene una ventana en aluminio, alcoba número dos cuentas con una puerta en madera pisos en baldosa una ventana en aluminio, paredes y techo estucado y pintados, tiene un closet, alcoba número tres es pequeña tiene puerta en madera, una ventana en aluminio, pisos en baldosa paredes y techo estucadas y pintadas, baño social, enchapado piso y paredes techo en pintado y estucado con división en vidrio puerta en madera con su lavamanos e inodoro con una ventana en aluminio

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	Carrera 98 #0-41 parque central Tintal	6	\$163,500,000	0.95	\$155,325,000		\$		\$	\$3,203,898.51	316 6449352
2	Carrera 98 #0-41 parque central Tintal	11	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$3,037,334.98	320 8528458
3	Carrera 98 #0-41 parque central Tintal	12	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$3,135,313.53	302 7023042
4	Carrera 98 #0-41 parque central Tintal	9	\$168,900,000	0.95	\$160,455,000		\$		\$	\$3,309,715.35	305 4252733
Del inmueble		605		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	53.15	48.48	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,203,898.51
2	10	53.15	48.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,037,334.98
3	10	53.15	48.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,135,313.53
4	10	53.15	48.48	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,309,715.35
	10 años									
									PROMEDIO	\$3,171,565.59
									DESV. STANDAR	\$114,692.11
									COEF. VARIACION	3.62%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,286,257.71	TOTAL	\$159,317,773.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,056,873.48	TOTAL	\$148,197,226.28
VALOR TOTAL	\$153,757,519.68			

Observaciones:

Descripción:

1. El apartamento cuenta con tres habitaciones, dos con closet, cocina semi integral, sala comedor, dos baños, ascensor y zonas comunes, dos salones sociales, Gimnasio, billar, pin pong, salón de juegos y zona BBQ.

2. SE VENDE LINDO APARTAMENTO EN EL TINTAL CONJUNTO PARQUE CENTRAL TINTAL II PISO ALTO SALA COMEDOR COCINA CERRADA ZONA DE LAVANDERÍA DOS HABITACIONES DOS BAÑOS PARQUEADERO COMUNAL ZONAS VERDES CANCHA MÚLTIPLE SALÓN SOCIAL ZONA PARA NIÑOS ZONA BBQ

3 Vendo precioso Apto en el sector de Tierra buena - Tintal. 48 m². Torre 8 Apto 12- 05 Se compone de sala comedor, cocina semi integral con su respectiva zona húmeda. tres habitaciones y dos baños. Piso en cerámica tipo madera, Techo en drywall con luces led. Lámparas plafón y calentador a gas natural. Con vista al exterior, muy iluminado y bastante claro, ya que entra toda la luz del sol. El conjunto cuenta con Salón social, Gimnasio, Salón de juegos, Parque con zonas verdes para niños y grandes y cancha de microfútbol y baloncesto con gradas tipo estadio para el público

4. Apartamento consta de una área de 53 M² está ubicado en él - 9.º Piso, consta de - 3 Habitaciones,- 2 Baños tiene - Parqueadero comunal su - Admin \$121.300 aprox. Tiene - Estrato 2 tiene una vetustez de - Antigüedad 9 a 10 años

Enlaces:

[1.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1504861985-vendo-apartamento-en-el-conjunto-parque-central-tintal-2-barrio-tierra-buena-_Mtpolycard_client-search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6ef30f56-4390-4ae0-a82d-38fd3b4f3](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1504861985-vendo-apartamento-en-el-conjunto-parque-central-tintal-2-barrio-tierra-buena-_Mtpolycard_client-search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6ef30f56-4390-4ae0-a82d-38fd3b4f3)

[2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cj-tierrabuena-reservado-eta-i-2-habitaciones-2-banos/883-3M5402344](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cj-tierrabuena-reservado-eta-i-2-habitaciones-2-banos/883-3M5402344)

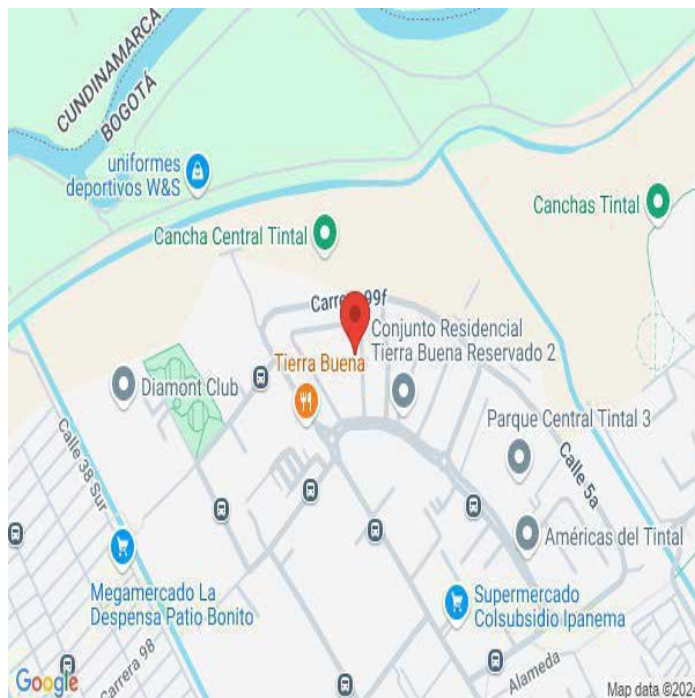
[3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-parque-central-tintal-i-y-i-3-habitaciones-1-banos/10930-3M5441921](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-parque-central-tintal-i-y-i-3-habitaciones-1-banos/10930-3M5441921)

[4.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1514812229-parque-central-tintal-2-apartamento-nueva-en-ocio-3-kennedy-53m-3hab-2banos-2ho-piso-_Mtpolycard_client-search-nordic&posicio](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1514812229-parque-central-tintal-2-apartamento-nueva-en-ocio-3-kennedy-53m-3hab-2banos-2ho-piso-_Mtpolycard_client-search-nordic&posicio)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 98 0 41 ET 2 TO 9 AP 605 | OSORIO III | Bogotá D.C. |
Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.6521460

Longitud: -74.1700701

COORDENADAS (DMS)

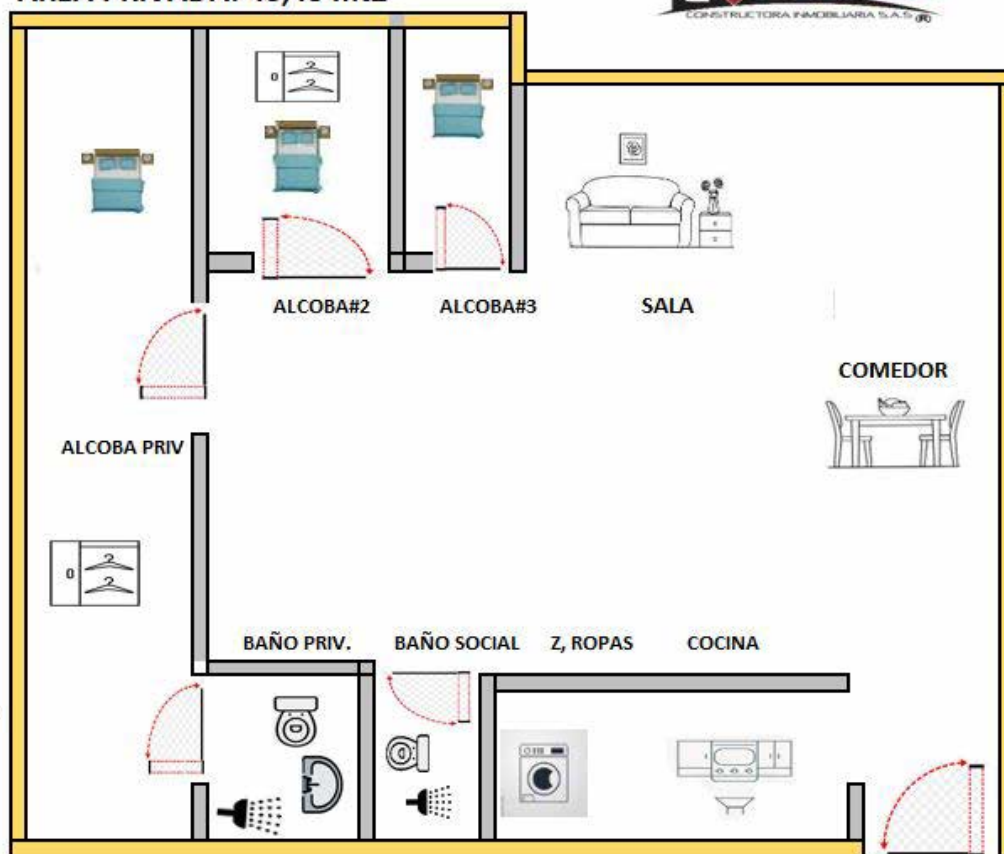
Latitud: 4° 39' 7.7256''

Longitud: 74° 10' 12.2514''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA CONTRUCCION: 53,15 mt2

AREA PRIVADA: 48,48 mt2



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL TINTAL ETAPA 2

DIRECCION CARRERA 98 NUMERO 0-41

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

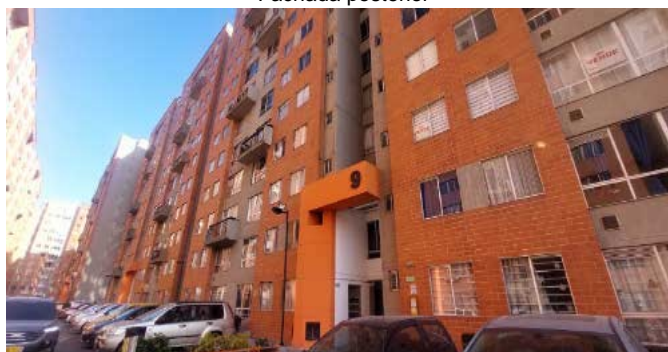


FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS General

Citofono



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1

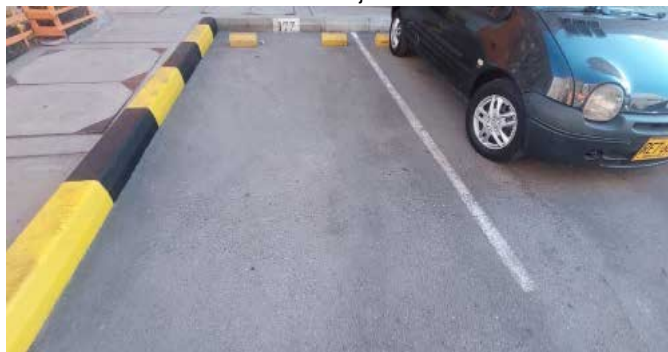


FOTOS General

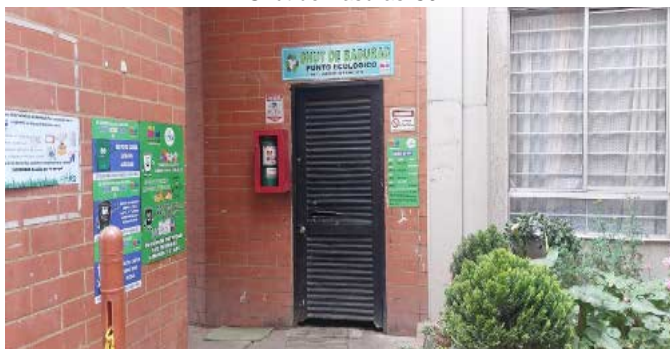
Baño Social 1



Garaje



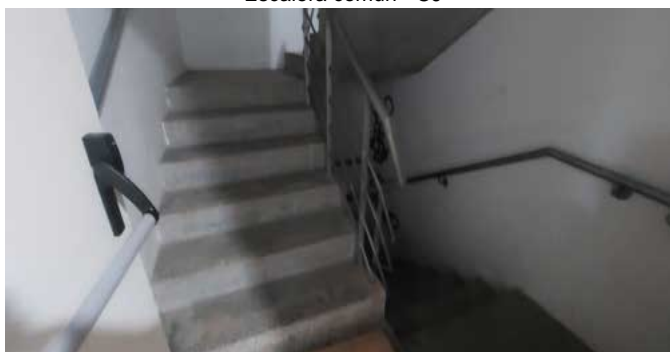
Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



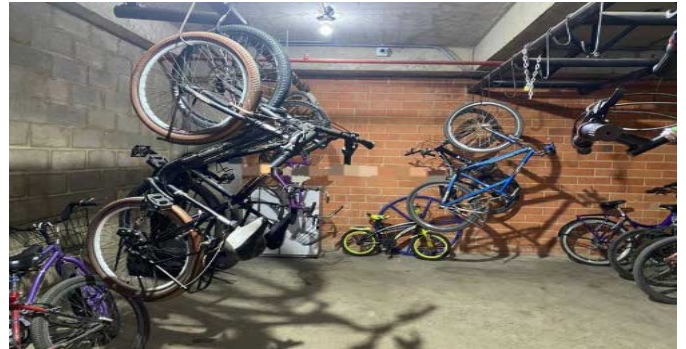
Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Terrazas CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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 LRCAJA-1102803129



PIN de Validación: b33d0ab5



<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: b33d0ab5



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: b33d0ab5



<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: b33d0ab5



<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: b33d0ab5



PIN DE VALIDACIÓN

b33d0ab5

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 dos (02) días del mes de Diciembre 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-1102803129 M.I.: 50S-40679519



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

Certificado generado con el Pin No: 2410176984102445824

Nro Matrícula: 50S-40679519

Pagina 1 TURNO: 2024-390609

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 11:08:37 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: 31-10-2014 RADICACIÓN: 2014-91337 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2014

CODIGO CATASTRAL: **AAA0246PNNN**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AP 605 TO 9 ET 2 CONJ RES PARQ CENTRAL TINTAL CON AREA DE PRIVADA CUBIERTA 48.48 M2 AREA CONSTRUIDA 53.15 M2 CON COEFICIENTE DE 0.06% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.03046 DE FECHA 07-10-2014 EN NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE ACTUALIZA COEFICIENTE DE ESTE PREDIO ASI: 0.1089%, MEDIANTE ESCRITURA 2739 DEL 16-06-2015, NOTARIA 37 DE BOGOTA.D.C. ART.59 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:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA S.A.) ADQUIRIO POR DESENGLOBE ESCR. 1827 DEL 15-05-2013 NOTARIA 37 BOGOTA., REG. FOL. 40637033-.-.FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA S.A.) ADQUIRIO POR COMPRA A INVESTMENT Y CONSULTING OUTSOURCING S.A.S., POR ESCR. 1051 DEL 18-03-13 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40442407 Y 08, POR ESCR. 1054 DEL 18-03-13 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40442409 Y 40442410, POR ESCR. 1057 DEL 18-03-13 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40442411 Y 417. (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA CORRECTA, POR ESCR. 1827 DEL 15-05-13 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442411) Y POR ESCR. 1060 DEL 18-03-13 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40442418, 19 Y 20. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA DE INVERSIONES HERRERA CURE S.A.S. (ANTES INVERSIONES HERRERA CURE S EN C S.) POR ESCR. 3070 DEL 05-10-11 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A INCLUIR EL AREA DE C/UNO DE LOS INMUEBLES, POR ESCR. 3522 DEL 17-11-11 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C. Y EN CUANTO A CITAR EL AREA DE LOS INMUEBLES, POR ESCR. 3521 DEL 17-11-11 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C.) ESTA ADQUIRIO POR RESTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTAL DEL TINTAL I) POR ESCR. 3063 DEL 05-10-11 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40442407, 08, 09, 10, 11, 17, 18, 19 Y 20. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES HERRERA CURE S EN C.S., POR ESCR. 943 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442407, POR ESCR. 951 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442408, POR ESCR. 952 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442409, POR ESCR. 950 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442410, POR ESCR. 949 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442411, POR ESCR. 948 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442417, POR ESCR. 947 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442418, POR ESCR. 944 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442419 Y POR ESCR. 945 DEL 08-04-10 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40442420. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSION Y DESARROLLO BARRANCO & CURE S.A, POR ESCR. 5970 DEL 09-10-07 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40442407, 08, 09, 10, 11, 17, 18, 19 Y 20. ESTA ADQUIRIO POR APOORTE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DE ORGANIZACION CLINICA GENERAL DEL NORTE S.A., POR ESCR. 5772 DEL 18-12-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A., POR ESCR. 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 ESCR. 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 ESCR. 5600 DEL 26-11-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C.) ESTE ACTO FUE CANCELADO POR ESCR. 1045 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A UMA/A



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

Certificado generado con el Pin No: 2410176984102445824

Nro Matrícula: 50S-40679519

Pagina 2 TURNO: 2024-390609

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 11:08:37 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

DURAN HERNANDO POR ESCR. 3420 DEL 21-09-94 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ACELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCR. 3337 DEL 21-09-2004 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 ESCR. 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 0 41 ET 2 TO 9 AP 605 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 98 2-70 (ETAPA 2) AP 605 TO 9 ET 2 CONJ RES PARQ CENTRAL TINTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40637033

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2013 Radicación: 2013-122860

Doc: ESCRITURA 5353 del 06-12-2013 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. VALOR APROBADO \$3.790.000.00

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-10-2014 Radicación: 2014-91337

Doc: ESCRITURA 03046 del 07-10-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE 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. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-69846

Doc: ESCRITURA 2739 del 16-06-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC.N.3046 DE 07-10-14 NOT.37 BTA D.C.EN CUANTO AL ART.19 DESCRIPCION UNAS UNIDADES DE LA ETAPA 1:AP.1101-TO.1;AP.501 ,701,901,1201TO.5;AP.801,1001,1101,1201-TO.6;AP.201,301,401 ,501,601,701,801,901,1001,1101,1201-TO.7;AP.201,301,401,501 ,601,701,801,901,1001,1101,1201-TO.8. ASI MISMO EL ART.20. COEFICIENTES DE PROPIEDAD.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL 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: 2410176984102445824

Nro Matrícula: 50S-40679519

Pagina 3 TURNO: 2024-390609

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 11:08:37 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 004 Fecha: 07-12-2015 Radicación: 2015-97602

Doc: ESCRITURA 5301 del 03-11-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA N.03046 DE 07-10-2014 NOTARIA 37 BOGOTA D.C. EN EL SENTIDO DE CORREGIR EL ARTICULO 19 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, RESPECTO DE LA DESCRIPCION DE LAS UNIDADES QUE INTEGRAN LA ETAPA 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL TINTAL.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA

S.A.

NIT:8300558977

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-2007

Doc: ESCRITURA 5885 del 07-12-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA 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: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA

S.A.

X NIT830.055.897-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-2007

Doc: ESCRITURA 5885 del 07-12-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$86,800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SENDEROS DEL TINTAL FIDUBOGOTA

S.A.

NIT.830.055.897-7

A: RODRIGUEZ RIOS MARLENY

CC# 1032357651 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-2007

Doc: ESCRITURA 5885 del 07-12-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA- VALOR CREDITO APROBADO\$60.760.000=

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

DE: RODRIGUEZ RIOS MARLENY

CC# 1032357651 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-2007

Doc: ESCRITURA 5885 del 07-12-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE 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: 2410176984102445824

Nro Matrícula: 50S-40679519

Pagina 5 TURNO: 2024-390609

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 11:08:37 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-390609

FECHA: 17-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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



Redeban

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

NR: 3007061473 TER: KA00J432

RRN: 293626

APRO: 723044

REFNO: 84409

0000000000000000001102803129

CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR HACER ESTA TRANSACCION.


Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la información en este documento este
correcta. Para reclamos comuníquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1102803129
	Hash documento:	146f789cb6
	Fecha creación:	2024-12-20 14:13:00

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FERNANDO PEÑUELA BARBOSA</p> <p>Documento: 79537697</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 329829</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosprofesionales2022@gmail.com Celular: 3233970771</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 200.118.63.76 2024-12-20 11:40:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

