



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1005929085

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIO HERNAN CARDENAS LOZANO
NIT / C.C CLIENTE	1005929085
DIRECCIÓN	KR 98 2 32 ET 2 IN 14 AP 604
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	OSORIO III
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
IDENTIFICACIÓN	1020817788

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/03/2025
FECHA INFORME	06/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BOHORQUEZ SALCEDO CATALINA				
NUM.	928 EscrituraDe	#NOTARIA	29	FECHA	29/01/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	006518142003806004				
CHIP	AAA0235MPRJ				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PH: ESCRITURA 5303 del 26-08-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRABUENA RESERVADO ET 2 P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	2099.37
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.18058%				

M. INMOB.	Nº
50S-40558000	ET 2 IN 14 AP 604
MATRICULA	NRO. GARAJE
52 Comunales	52 Comunales

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropas, hall, baño social, y tres habitaciones.
El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	52 Comunales	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	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	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	Si	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,793,782

VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,793,782

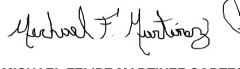
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Limitaciones al dominio: anotación No. 012, constitución patrimonio de familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS


MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
Perito Actuante
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-06 00:56:00


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

1106

Si tiene No. 52 Comunales

Comunales

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 del 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

47.53

AREA PRIVADA

M2

42.87

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

48.00

AVALUO

PESOS

84.103.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

43.00

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

42.87

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 98 2 32 ET 2 IN 14 AP 604 | 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

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

400-500

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

400-500

Áreas verdes

Bueno

100-200

Zonas recreativas

Bueno

100-200

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

6

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

85

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

teja de fibrocemento

Fachada

ladrillo a la vista

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipologia Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2010

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

2 / 18

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	ET 2 IN 14 AP 604	42.87	M2	\$3,494,140.00	100.00%	\$149,793,781.80
TOTALES					100%	\$149,793,782
Valor en letras			Ciento cuarenta y nueve millones setecientos noventa y tres mil setecientos ochenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$149,793,782

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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 media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

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 No. 012, constitución patrimonio de familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Entorno: Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano. 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: 90000, Total unidades: 1106, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierta: 0 Parqueadero Comunal Cubierta: 0 Parqueadero Comunal Descubierta: 52 Parqueadero Visitante Cubierta: 0 Parqueadero Visitante Descubierta: 0 Número Pisos: 6 Total Parqueaderos: 52**

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

Acabados: Cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica, muros pañetados estucados y pintados, cocina sencilla, baño enchapado en línea ahorradora con división en vidrio templado.

-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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$151,400,000	0.97	\$146,858,000	0	\$	0	\$	\$3,425,658.97	3042006662
2	MISMO CONJUNTO	1	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$	0	\$	\$3,733,379.99	3042006662
3	TIERRABUENA 1	6	\$141,600,000	0.97	\$137,352,000	0	\$	0	\$	\$3,433,800.00	3228566122
4	TIERRABUENA 1	6	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$3,383,720.93	3228566122
Del inmueble		6				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		42.87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,425,658.97
2	15	47.00	42.87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,733,379.99
3	15	43.00	40.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,433,800.00
4	15	48.00	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,383,720.93
	15 años									
									PROMEDIO	\$3,494,139.97
									DESV. STANDAR	\$160,995.56
									COEF. VARIACION	4.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,655,135.53	TOTAL	\$156,695,660.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,333,144.41	TOTAL	\$142,891,900.97
VALOR TOTAL	\$149,793,781.80			

Observaciones:

Enlaces:

- [1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-2-habitaciones-1-banos/11104-M5390019](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-2-habitaciones-1-banos/11104-M5390019)
- [2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-3-habitaciones-1-banos/11104-M5618718](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-3-habitaciones-1-banos/11104-M5618718)
- [3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-3-habitaciones-1-banos/2195-M5563975](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-3-habitaciones-1-banos/2195-M5563975)
- [4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-3-habitaciones-1-banos/2195-M5624745](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-tierrabuena-reservado-1-y-2-3-habitaciones-1-banos/2195-M5624745)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 98 2 32 ET 2 IN 14 AP 604 | OSORIO III | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

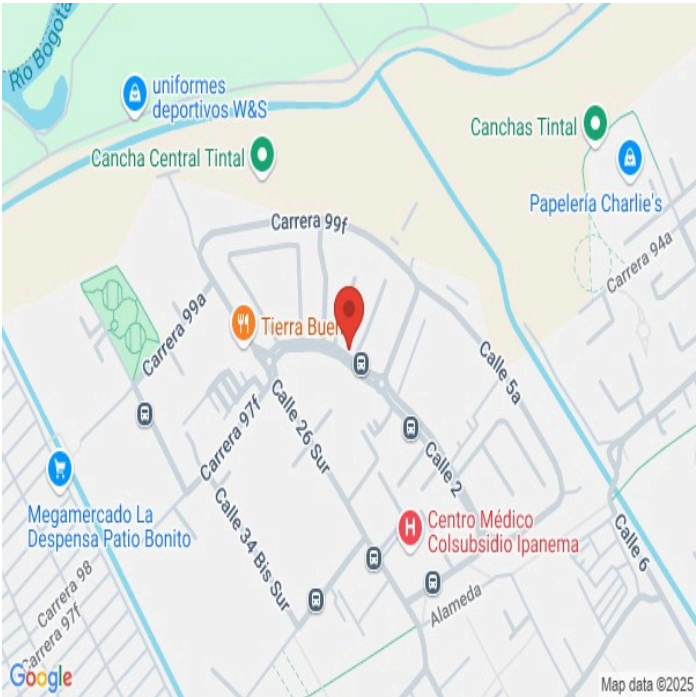
Latitud: 4.65124571400003

Longitud:-74.169027941

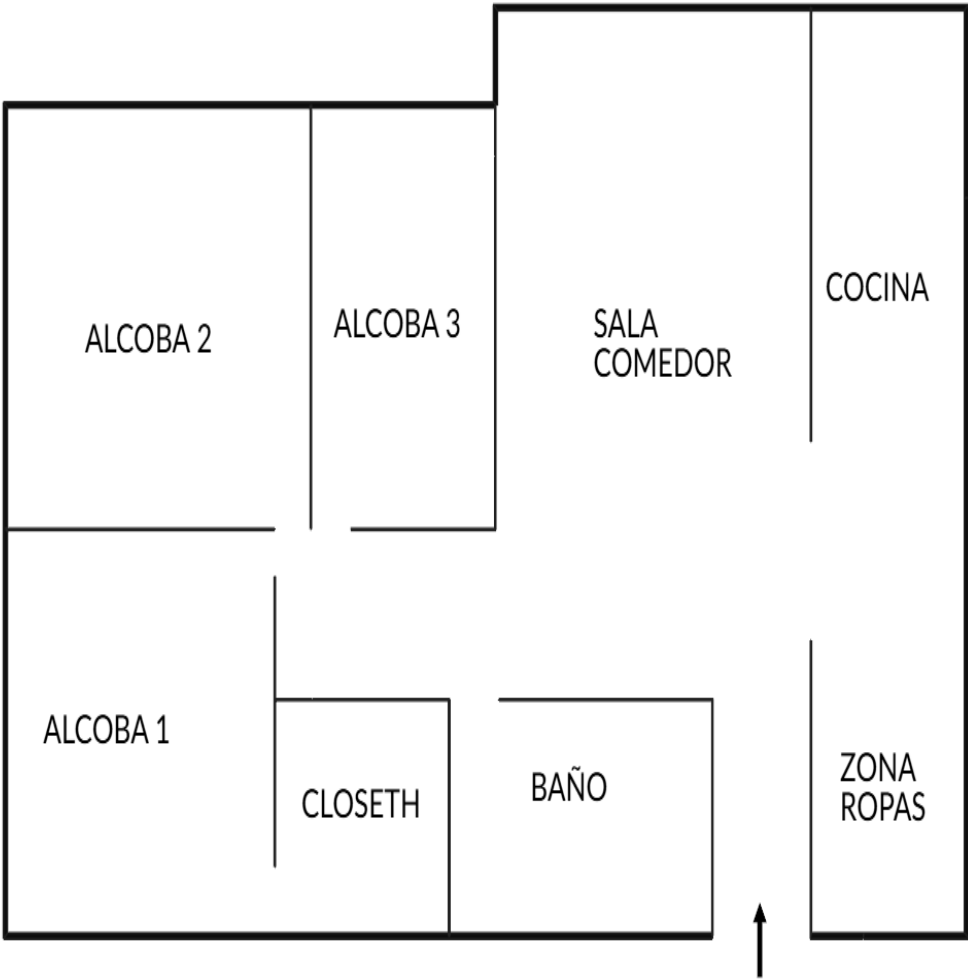
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39´ 4.4856´´

Longitud:74° 10´ 8.5002´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



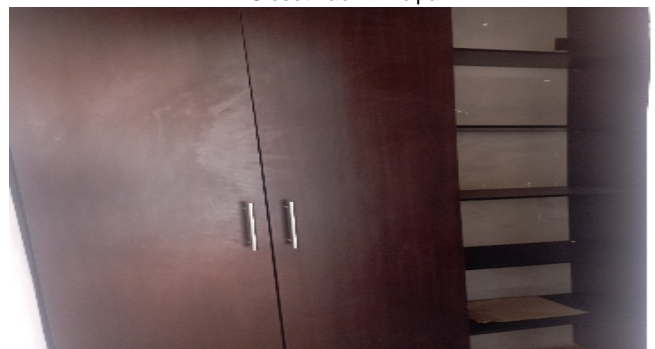
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Gimnasio-CJ



FOTOS General

Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia

25010118339

401

Factura
Número:

2025001041801290711

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO											
1. CHIP		AAA0235MPRJ		2. DIRECCIÓN		KR 98 2 32 ET 2 IN 14 AP 604		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA		050S40558000	
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE											
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL			7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACION		10. MUNICIPIO		
CC	35262763	CATALINA BOHORQUEZ SALCEDO			50.00 %	PROPIETARIO	KR 100 23 24 IN 1 AP 201		BOGOTA, D.C.		
CC	80920596	WILSON LOPEZ BERNAL			50.00 %	PROPIETARIO	KR 100 23 24 TO 1 AP 201		BOGOTA, D.C.		

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL	84.103.000	13. DESTINO HACENDARIO	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA	1
15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00		
17. IMPUESTO A CARGO	84.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	84.000

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		84.000		84.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		8.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		1.000		1.000
23. TOTAL A PAGAR	TP		75.000		83.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		8.000		8.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		83.000		91.000

Areas o Documentos

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	Nivel Amenaza: media
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 2 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Areas o Documentos

AAA0235MPRJ

Ver Datos

Educación (35)

Función Pública (29)

Imágenes y fotografías aéreas (27)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Licencia: CC BY 4.0

URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

Piscina Tipo 80: 0

Piscina Tipo 60: 0

Piscina Tipo 50: 0

Piscina Tipo 40: 0

Cuota Administración: SI

Valor Administración Mínimo: 45,000

Valor Administración Máximo: 58,000

Valor Administración Moda: 58,000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: SI

Uso Otros: LOCALES

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 1106

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Areas o Documentos

AAA0235MPRJ

Ver Datos

Educación (35)

Función Pública (29)

Imágenes y fotografías aéreas (27)

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal

Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Fecha de actualización: 31/12/2018

Licencia: CC BY 4.0

URL: [Enlace al servicio geográfico](#)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

Nombre Copropiedad: CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRABUENA ETAPA 2

Conjunto Cerrado: SI

Vetustez: 2009

Parqueadero Privado Cubierto: 0

Parqueadero Privado Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierta: 0

Parqueadero Comunal Descubierta: 52

Parqueadero Visitante Cubierta: 0

Parqueadero Visitante Descubierta: 0

Número Pisos: 6

Total Parqueaderos: 52

Deposito Privado: 0

Número Sotanos: 0

Número Semisotanos: 0

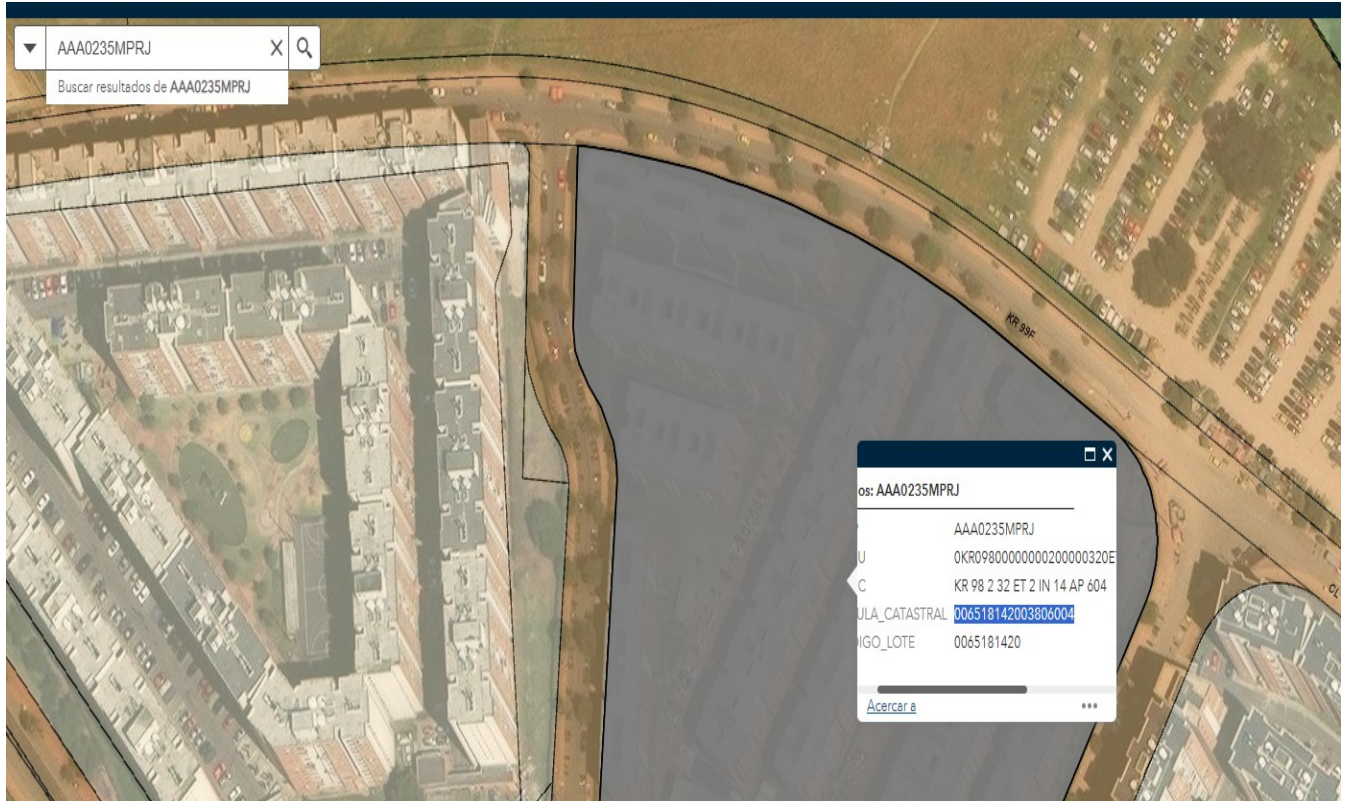
Acercar a

Cómo llegar

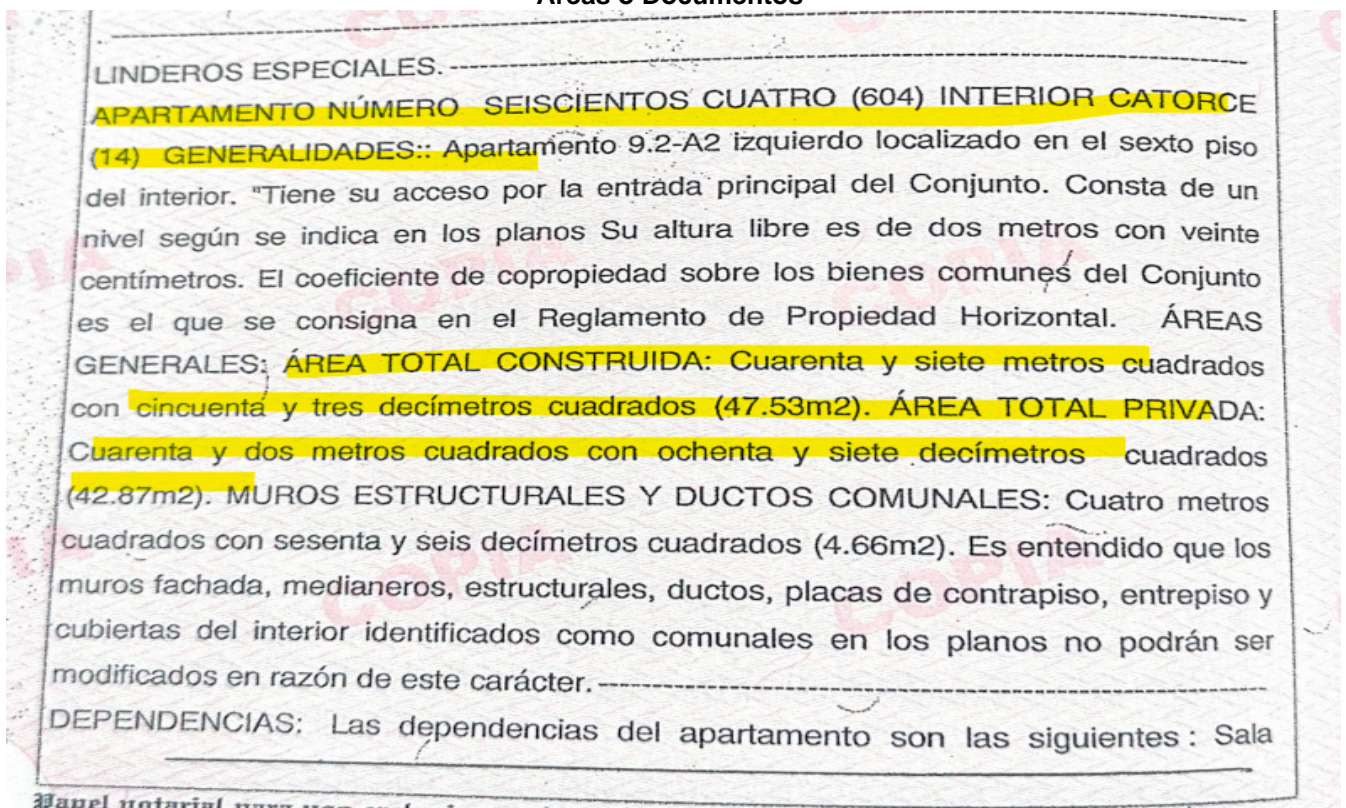
Compartir

[Más información](#)

Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



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 LRLEAS-1005929085



PIN de Validación: ba9b0b53



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) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES** se encuentra actualizado 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
03 Sep 2021

Régimen
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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53



Categoría3 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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1005929085 M.I.: 50S-40558000

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría6 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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría7 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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4



PIN de Validación: ba9b0b53



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1005929085 M.I.: 50S-40558000

Categoría 11 Activos Corporales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
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.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
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
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9b0b53



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

RAA AVALUO: LRLEAS-1005929085

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES**, identificado con Cédula de ciudadanía No. 1020817788. El(la) señor(a) **MICHAEL FELIPE MARTÍNEZ CORTES** se encuentra al día con el pago de 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

ba9b0b53

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2502191473109005964

Nro Matrícula: 50S-40558000

Pagina 1 TURNO: 2025-72521

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 10:45:46 PM

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

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

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: **AAA0235MPRJ**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 604 INT 14 CONJ RES TIERRABUENA RESERVAD ET 2 con area de CONSTRUIDA 47.53 MTS2. AREA PRIVADA 42.87 MTS2 con coeficiente de 0.18058% (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 21-09-2004 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 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 14 AP 604 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 98 2-32 APT 604 INT 14 CONJ.RES.TIERRABUENA RESERVADO ET 2 P.H.

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: 2502191473109005964

Nro Matrícula: 50S-40558000

Pagina 2 TURNO: 2025-72521

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 10:45:46 PM

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

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

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

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-113470

Doc: ESCRITURA 6321 del 12-10-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,130,844

Se cancela anotación No: 1

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

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

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-113470

Doc: ESCRITURA 6321 del 12-10-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$44,620,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR, OBLIGACION ESPECIAL DEL
COMPRADOR DE NO VENDER ANTES DE CINCO A/OS.



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

Certificado generado con el Pin No: 2502191473109005964

Nro Matrícula: 50S-40558000

Pagina 3 TURNO: 2025-72521

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 10:45:46 PM

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

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

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: BOHORQUEZ SALCEDO CAROL TATIANA

CC# 1119887562 X

A: LOPEZ BERNAL WILSON

CC# 80920596 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-113470

Doc: ESCRITURA 6321 del 12-10-2010 NOTARIA 53 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR DEL CREDITO APROBADO \$23.000.000

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

DE: BOHORQUEZ SALCEDO CAROL TATIANA

CC# 1119887562 X

DE: LOPEZ BERNAL WILSON

CC# 80920596 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-113470

Doc: ESCRITURA 6321 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: BOHORQUEZ SALCEDO CAROL TATIANA

CC# 1119887562 X

DE: LOPEZ BERNAL WILSON

CC# 80920596 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN 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: 07-03-2014 Radicación: 2014-21200

Doc: ESCRITURA 188 del 09-01-2014 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$23,000,000

Se cancela anotación No: 6

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502191473109005964

Nro Matrícula: 50S-40558000

Pagina 4 TURNO: 2025-72521

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 10:45:46 PM

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

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

A: BOHORQUEZ SALCEDO CAROL TATIANA

CC# 1119887562 X

A: LOPEZ BERNAL WILSON

CC# 80920596 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-04-2015 Radicación: 2015-28698

Doc: ESCRITURA 928 del 29-01-2015 NOTARIA VEINTINUEVE 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: BOHORQUEZ SALCEDO CAROL TATIANA

CC# 1119887562 X

DE: LOPEZ BERNAL WILSON

CC# 80920596 X

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-04-2015 Radicación: 2015-28698

Doc: ESCRITURA 928 del 29-01-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$27,160,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: BOHORQUEZ SALCEDO CAROL TATIANA

CC# 1119887562

A: BOHORQUEZ SALCEDO CATALINA

CC# 35262763 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-10-2016 Radicación: 2016-69493

Doc: ESCRITURA 2171 del 22-09-2016 NOTARIA SESENTA Y CUATRO 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: BOHORQUEZ SALCEDO CATALINA

CC# 35262763 X

DE: LOPEZ BERNAL WILSON

CC# 80920596 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-21442 Fecha: 15-12-2010

EN DIRECCION CORREGIDO RESERVADO E INCLUIDO P.H. SI VALEN ART. 35 D.L. 1250/70 CPJ/COR23....

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-10263 Fecha: 06-05-2015

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: 24-05-2011



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

Certificado generado con el Pin No: 2502191473109005964

Nro Matrícula: 50S-40558000

Pagina 5 TURNO: 2025-72521

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 10:45:46 PM

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

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

LA INSCRIPCION CARECE DE EFECTO JURIDICO POR CORRESPONDERAL FOLIO 40533096 SI VALE

ART.35DL1250/70OGF.COR8,,,,,24.05.11.

Anotación Nro: 3 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: 3 Nro corrección: 2 Radicación: CI2011-259 Fecha: 24-05-2011

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-21442 Fecha: 15-12-2010

ANOTACIONES 4 Y 5 EN SECCION PERSONAS RAZON SOCIAL CORREGIDA SI VALE ART. 35 D.L.1250/70 CPJ/COR23....

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-21442 Fecha: 15-12-2010

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-21442 Fecha: 15-12-2010

ANOTACIONES 5,6 Y 7 EN SECCION PERSONAS NOMBRES CORREGIDOS SI VALEN ART. 35 D.L. 1250/70 CPJ/COR23...

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-21442 Fecha: 15-12-2010

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-21442 Fecha: 15-12-2010

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-72521

FECHA: 19-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

12:08 p. m.



VoLTE

4G



Pago exitoso

Número de autorización 804202

Martes, 4 de marzo de 2025, 12:08:08 p. m.

Banco de Bogotá 

Valor del pago

\$ 302.000,00

Pago a: **Portal Zona Pagos BBVA**

NIT del comercio: 860003020

Número de factura: 5145200933

Código Único de Seguimiento: 1310894764

Dirección IP: 191.95.53.129

Cuenta de origen: **Cuenta de Ahorros *1367**

[Descargar comprobante](#)


[Regresar al comercio](#)



ARCHIVO: LRLEAS-1005929085
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1005929085
	Hash documento:	3bfc9ea834
	Fecha creación:	2025-03-06 13:37:46

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 747949	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.29.33.77 2025-03-06 00:56:00	



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>

