



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1073608105-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FERNANDEZ GARCIA DAYHANNA ALEXANDRA	FECHA VISITA	10/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1073608105	FECHA INFORME	16/04/2025
DIRECCIÓN	CALLE 23D #86-51 APARTAMENTO 304 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE MODELIA RESERVADO II. - PH GR COMUN EXCLUSIVO # 52	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 22 años
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	
BARRIO	Estrato 4	REMODELADO	
CIUDAD	FERROCAJA FONTIBON	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Cundinamarca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Leasing		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ 91528506		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MACIAS INFANTE TERESA			
NUM. ESCRITURA	8543 Escritura De NOTARIA	37	FECHA	17/12/2003
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	006405970200303004			
CHIP	AAA0177TWTO			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1604 del 19-03-2003 NOTARIA 37 de BOGOTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE MODELIA RESERVADO II. - PH			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	220000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.56			3170.49

M. INMOB.	N°
50C-1568064	INTERIOR 3 APARTAMENTO 304
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	# 52

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, zona de ropa, alcoba con baño, escalera para el segundo piso, Estar de TV, dos alcobas, baño. (La sala de estar se adaptó como otra habitación más.). La torre cuenta con 6 pisos, y son apartamentos dúplex, de los cuales los llamados 101, etc. van en piso 1 y 2, los 200, 201, etc., van en piso 3 y 4, y los 300,301, etc., van en piso 5 y 6. Por eso el apartamento objeto de avalúo, por más de ser el 304, está ubicado y en piso 5 y 6.

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 398,560,339

VALOR ASEGURABLE \$ COP 398,560,339

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÍEZ
Perito Actuario
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-15 12:53:00

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	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	180
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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 29 de diciembre de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	78.31	AREA	M2	69.39
AREA PRIVADA	M2	69.39	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 269.124.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.39	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	69.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 23D #86-51 APARTAMENTO 304 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE MODELIA RESERVADO II. - PH | GR COMUN EXCLUSIVO # 52 | FERROCAJA FONTIBON | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1604, fecha: 19/03/2003, Notaría: 37 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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	NO
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	6
Nº de sótanos	1
Vida útil	100 años
Vida remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

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

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total				
Area Privada	INTERIOR 3 APARTAMENTO 304	69.39	M2	\$5,743,772.00	100.00%	\$398,560,339.08				
	TOTALES				100%	\$398,560,339				
Valor en letras	Trescientos noventa y ocho millones quinientos sesenta mil trescientos treinta y nueve Pesos Colombianos									
	TOTAL COMERCIAL									
	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.

Garaje: arqueadero Privado Cubierto: 180 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0

Parqueadero Comunal Descubierto: 0 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 12 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0

Número Pisos: 6 **Total Parqueaderos:** 192

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 1604, Fecha escritura: 19/03/2003, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 220000, Total unidades: 180, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico. El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.

-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	conjunto Parques de Modelia Reservado II	3	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	1	\$		\$	\$5,789,062.50	3022345506
2	conjunto Parques de Modelia Reservado II	3	\$410,000,000	0.97	\$397,700,000	1	\$		\$	\$5,793,997.67	3148144256
3	conjunto Parques de Modelia Reservado II	3	\$419,000,000	0.95	\$398,050,000	1	\$		\$	\$5,768,840.58	3208804581
4	conjunto Parques de Modelia Reservado II	5	\$400,000,000	0.97	\$388,000,000	1	\$		\$	\$5,623,188.41	3108845774
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	72	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,789,062.50
2	22	78	68.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,793,997.67
3	22	77	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,768,840.58
4	22		69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,623,188.41
22 años										
								PROMEDIO	\$5,743,772.29	
								DESV. STANDAR	\$81,122.71	
								COEF. VARIACION	1.41%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,824,895.00	TOTAL	\$404,189,464.19
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,662,649.58	TOTAL	\$392,931,254.22
VALOR TOTAL	\$398,560,339.08			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191930601>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191792032>3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-parques-de-modelia-residencial-ii-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/17269-M56509907src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fvistas%2Fbogota-dc%2Ftorres-de-modelia%2Fusados&src_env=pro4-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-parques-de-modelia-residencial-ii-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/44-M5210647src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fvistas%2Fbogota-dc%2Ftorres-de-modelia%2Fusados&src_env=pro

DIRECCIÓN:

CALLE 23D #86-51 APARTAMENTO 304 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE MODELIA RESERVADO II. - PH | GR COMUN EXCLUSIVO # 52 | FERROCAJA FONTIBON | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

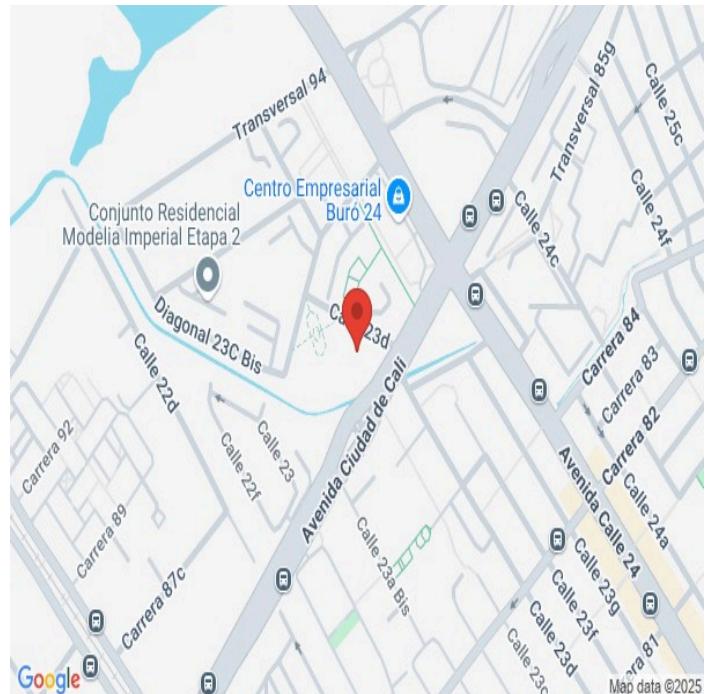
Latitud: 4.670986

Longitud: -74.127072

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 15.5496''

Longitud: 74° 7' 37.4586''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

PISO 2



PISO 1

FOTOS: General



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General



FOTOS: General

 Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Habitación 3



Centro 2



Habitación 4



Habitación 4



Centro 3



Centro 4



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS: General

Detalle de acabados



Deposito



Deposito



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025FACTURA
IMUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25012292350

401

Factura Número: 2025001041823030501

CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. CHIP AAA0177TWTO 2. DIRECCIÓN CL 23D 86 51 IN 3 AP 304 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050CD1568064

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	41521566	TERESA MACIAS INFANTE	100	PROPIETARIO	CL 23D 86 51 IN 3 AP 304	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 269.124.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 5,9	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 1.588.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 1.588.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		1.588.000		1.588.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		159.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		1.429.000		1.588.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		159.000		159.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		1.588.000		1.747.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

Predios: AAA0177TWTO

1 of 1

Areas o Documentos

CHIP AAA0177TWTO

CUNU 0CL023D0000008600000510000000000000IN0003AP0304

DIREC CL 23D 86 51 IN 3 AP 304

CEDULA_CATASTRAL 006405970200303004

CODIGO_LOTE 0064059702

88

Areas o Documentos

AAA0177TWTO

[Ver Datos](#)

- [Inclusión Social y Reconciliación \(39\)](#)
- [Justicia y Derecho \(9\)](#)
- [Mujer \(49\)](#)
- [Ordenamiento Territorial \(39\)](#)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP
Fecha de actualización: 31/12/2018

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Fiscalia tipo 40. 0

Cuota Administración: SI
Valor Administración Mínimo: 170,000
Valor Administración Máximo: 170,000
Valor Administración Moda: 170,000
Uso Otros: NO
Uso Diferente Residencial: NO
Encuesta: VISITADO
Fase Recolección Información: FASE III
Número Unidades: 180
Tipo Unidad: APARTAMENTO
Número Unidades Vivienda: 180
Área Privada Construida: 12,413.36
Área Común Construida: 8,078.50
Área Común Lote: 0
Área Privada Lote: 0

[Acercar a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

Areas o Documentos

AAA0177TWTO

[Ver Datos](#)

- [Inclusión Social y Reconciliación \(39\)](#)
- [Justicia y Derecho \(9\)](#)
- [Mujer \(49\)](#)
- [Ordenamiento Territorial \(39\)](#)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP
Fecha de actualización: 31/12/2018

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Tipo Proyecto: OTRO
Tipo PH: PH
Nombre Copropiedad: PARQUES DE MODELIA RESERVADO II
Conjunto Cerrado: SI
Vetustez: 2003
Parqueadero Privado Cubierto: 180
Parqueadero Privado Descubierto: 0
Parqueadero Comunal Cubierto: 0
Parqueadero Comunal Descubierto: 0
Parqueadero Visitante Cubierto: 12
Parqueadero Visitante Descubierto: 0
Número Pisos: 6
Total Parqueaderos: 192
Depósito Privado: 0
Número Estacionar: 0

[Acercar a](#) [Cómo llegar](#) [Compartir](#)

Areas o Documentos

y éste[os] adquiere[n] al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA en la actualidad tiene y ejercita sobre el[los] siguiente[s] inmueble[s]: INTERIOR NUMERO TRES (3) APARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS CUATRO (304) identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1568064 y el derecho al uso exclusivo del(los) garaje(s) número(s) CINCUENTA Y DOS (52) el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del Conjunto Residencial Parques de Modelia Reservado II - Propiedad Horizontal, situado en la diagonal treinta y siete A (37A) número ochenta y cinco - setenta y uno (No. 85-71) de Bogotá, D.C. El lote de terreno sobre el cual se construye el Conjunto y del que forma parte el inmueble objeto de compraventa, tiene un área de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Areas o Documentos

treinta y siete A (37A) número ochenta y cinco - setenta y uno (No. 85-71) de

Bogotá, D.C. Localización: Está localizado en el interior tres (3) en el piso cinco (5) y el piso seis (6). Areas: Tiene un área privada de propiedad horizontal de sesenta y nueve metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (69.39 M²) y un área arquitectónica construida con incidencia de muros estructurales y ductos de setenta y ocho metros cuadrados con treinta y un decímetros cuadrados (78.31 M²). Altura: Su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts). Linderos: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: EN EL PRIMER NIVEL: Entre los puntos uno (1) y dos (2): en el cual se halla el acceso al apartamento, en dimensión de seis metros con veinticinco centímetros (6.25 mts) con muros estructurales comunes al medio con área comunal de circulación del edificio y el apartamento trescientos uno.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1073608105-2



PIN de Validación: b2100ae5



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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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 26 Abr 2018	Régimen Régimen en de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2020	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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
26 Abr 2018	Régimen en de Transición	12 Oct 2020	Régimen en Académico



PIN de Validación: b8100ae5



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PN de Validación: 0210Ma5



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, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción 26 Abr 2018 Régimen Régimen en Transición Fecha de actualización 11-04-2022 - Régimen Régimen en Académico

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
15 Oct 2020

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020



PIN de Validación: b210Ma5



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
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 12 Intangiōle

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
 - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
 - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos



PIN de Validación: b8100ae5



y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

CRA 14 # 100-74, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 14 # 100-74

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al dia 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

b8100ae5



PIN de Validación: b3100ae5



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1073608105-2 M.I.: 50C-1568064



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503121019110387131

Nro Matrícula: 50C-1568064

Página 1 TURNO: 2025-206022

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 04:48:37 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: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 27-03-2003 RADICACIÓN: 2003-26284 CON: ESCRITURA DE: 20-03-2003

CODIGO CATASTRAL: AAA0177TWTOCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1604 de fecha 19-03-2003 en NOTARIA 37 de BOGOTÁ INTERIOR 3 APARTAMENTO 304 con area de 69.39 M² PRIVADA con coeficiente de 0.56% (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 : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
y REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA. POR ESCRITURA 3181 DE 12-08-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 050-1535476. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSOCIOS LTDA.,POR ESCRITURA 3359 DE 18-04-2002 NOTARIA 29 DE BOGOTA.--INVERSOCIOS LTDA. ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A GERMAN SALAZAR TERESA DELGADO DE SALAZAR, JESUS IVAN RAMIREZ DURBYS, JOHANNA RAMIREZ, RICARDO SALAZAR, FABIO SALAZAR, FERNANDO SALAZAR Y JOSE JORGE SALAZAR POR ESCRITURA 6027 DE 29-12-95 NOTARIA 55 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1422457. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE JOSE JORGE SALAZAR HERRERA POR ESCRITURA 5968 DE 27-12-95 NOTARIA 55 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-165494. EL CAUSANTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD CELEBRADA CON ANTONIO SALAZAR HERRERA Y COMPA/IA PRO-RAIZ LTDA. SENTENCIA DE 28-09-71 JUZGADO 13 C. DEL CTO DE BOGOTA Y OTRA PARTE ADQUIRIO, DE LA MATRICULA # 050-0570471. QUE INVERSOCIOS LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA ASI; PARTE. POR COMPRA A SOCIEDAD URBE Y AGRO LTDA. SEGUN ESCRITURA # 5252 DEL 25 DE JULIO DE 1980 DE LA NOTARIA 5A. DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO DERECHOS Y ACCIONES DE TELESFORO CUJAR SALCEDO, MARIA ELIZABETH CUJAR LEON, MARIA EUMELIA CUJAR LEON, TELESFORO SEGUNDO CUJAR LEON, MARIA DEL ROSARIO CUJAR LEON, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 7981 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1975 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA; RATIFICADA Y ACLARADA POR ESCRITURA # 4730 DEL 31 DE AGOSTO DE 1977 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA; POR ESCRITURA # 3791 DEL 17 DE JUNIO DE 1980 RENUNCIARON A LA CONDICION RESOLUTORIA DE LA ESCRITURA # 7981 Y QUE SEGUN SENTENCIA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1976 DEL JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA EN LA SUCESION DE LEON DE CUJAR MARIA SE LE ADJUDICO A MARIA EUMELIA CUJAR DE LEON, MARIA DEL ROSARIO CUJAR LEON, MARIA ELIZABETH CUJAR LEON, TELESFORO SEGUNDO CUJAR LEON Y LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE. MARIA LEON LEON ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN BAUTISTA LEON SEGUN ESCRITURA # 1330 DEL 3 DE JUNIO DE 1941 DE LA NOTARIA 2A. DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO INVERSOCIOS LTDA. POR COMPRA A SOCIEDAD URBE Y AGRO LTDA. POR LA 5252 YA CITADA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CIFUENTES LINDARTE LUIS ALBERTO SEGUN ESCRITURA # 7010 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA; ACLARADA Y RATIFICADA POR LA ESCRITURA # 3363 DEL 11 DE JULIO DE 1977 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA; LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA LEON DE CUJAR SEGUN SENTENCIA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1976 SEGUIDO EN EL JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. Y ESTA ADQUIRIO COMO YA SE EXPRESO.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 23D 86 51 IN 3 AP 304 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 37 A. # 85-71. INTERIOR 3 APARTAMENTO 304 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE MODELIA RESERVADO II. - PROPIEDAD HORIZONTAL.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503121019110387131

Nro Matrícula: 50C-1568064

Página 2 TURNO: 2025-206022

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 04:48:37 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1535476

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-2002 Radicación: 2002-75820

Doc: ESCRITURA 3181 del 12-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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 PARQUES DE MODELIA II

NIT 800.142.383-7

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-03-2003 Radicación: 2003-26284

Doc: ESCRITURA 1604 del 19-03-2003 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PARQUES DE MODELIA RESERVADO II -P.H.-

X NIT 800142383-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-02-2004 Radicación: 2004-9097

Doc: ESCRITURA 8543 del 17-12-2003 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$58,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PARQUES DE MODELIA II

NIT. 8001423837

A: MACIAS INFANTE TERESA

CC# 41521566 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-02-2004 Radicación: 2004-9097

Doc: ESCRITURA 8543 del 17-12-2003 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,625,071

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

A: FIDUCIARIA BOGOTA FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PARQUES DE MODELIA II.

NIT. 8001423837



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

Certificado generado con el Pin No: 2503121019110387131

Nro Matrícula: 50C-1568064

Pagina 3 TURNO: 2025-206022

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 04:48:37 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-206022 FECHA: 12-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍOS Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO GRIP SUPERINTENDENCIA DE INCARÁRDOS Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO GRIP

JAVIER SALAZAR CARDENAS
REGISTRADOR PRINCIPAL (F)

SUPERINTENDENCIA DE ESTE DOCUMENTO DE NOTARIADO & REGISTRO

registro de los documentos

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

10 de abril de 2025 a
las 03:29 p. m.

Referencia

M10956563



ARCHIVO: LRLEAS-1073608105-2
avalsign.com

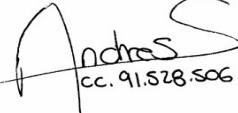
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1073608105-2
	Hash documento:	a452817df1
	Fecha creación:	2025-04-16 06:54:08

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 584282	 cc. 91.528.506
Puntos de autenticación: Correo electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.203.43.90 2025-04-15 12:53:00	

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>

