



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1073608105-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FERNANDEZ GARCIA DAYHANNA
NIT / C.C CLIENTE	ALEXANDRA
DIRECCIÓN	1073608105
	CALLE 23D #86-51 APARTAMENTO 304
	TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL
	PARQUES DE MODELIA RESERVADO II. - PH
	GR COMUN EXCLUSIVO # 52
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	FERROCAJA FONTIBON
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Leasing
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
	91528506

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/04/2025
FECHA INFORME	16/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MACIAS INFANTE TERESA				
NUM.	8543 Escritura De	NOTARIA	37	FECHA	17/12/2003
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	006405970200303004				
CATASTRAL					
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 ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	220000	VRxM2	3170.49
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.56				

M. INMOB.	Nº
50C-1568064	INTERIOR 3
	APARTAMENTO 304
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	# 52

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, zona de ropas, 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

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	TerrazaCom	Si	JardinInfant	Si
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	Si
				tora	
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

cc. 91.528.506
GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
Perito Actuante
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: CI 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.		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.
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	

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 VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.39	AREA PRIVADA VALORADA	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 publica No. 1604, fecha: 19/03/2003, Notaría: 37 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI
			Sardineles	SI
			Vías Pavimentadas	SI
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	400-500	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	NO
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	concreto texturizado
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2003
Estructura	Tradicional	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.	
Material de Construcción	Ladrillo		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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					\$398,560,339	
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, Biciclétero: 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 ropas: 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 TAMANO	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-ci-parques-de-modelia-reservado-ii-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17268-M5659990?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota-ci%2Fflores-de-modelia%2Fusados&src_env=org

4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ci-parques-de-modelia-reservado-ii-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/44-M5210644?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota-ci%2Fflores-de-modelia%2Fusados&src_env=org

4 / 23

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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)

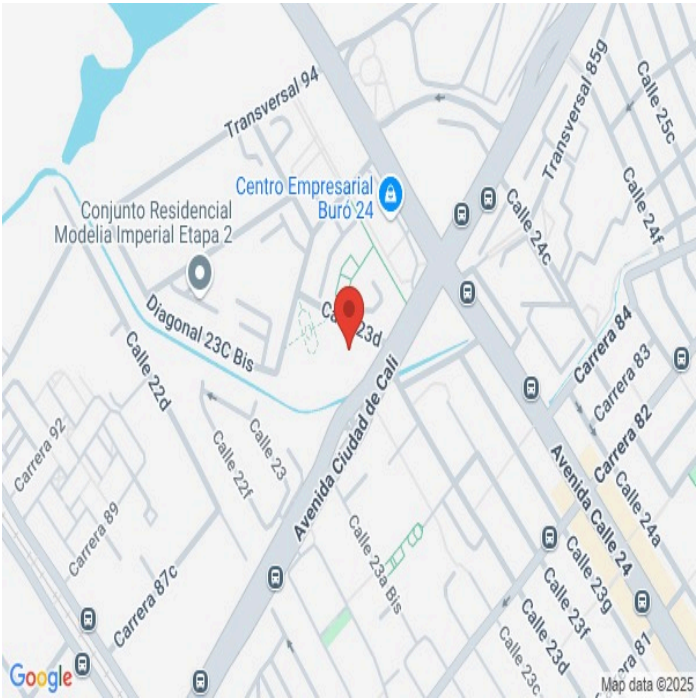
Latitud: 4.670986

Longitud:-74.127072

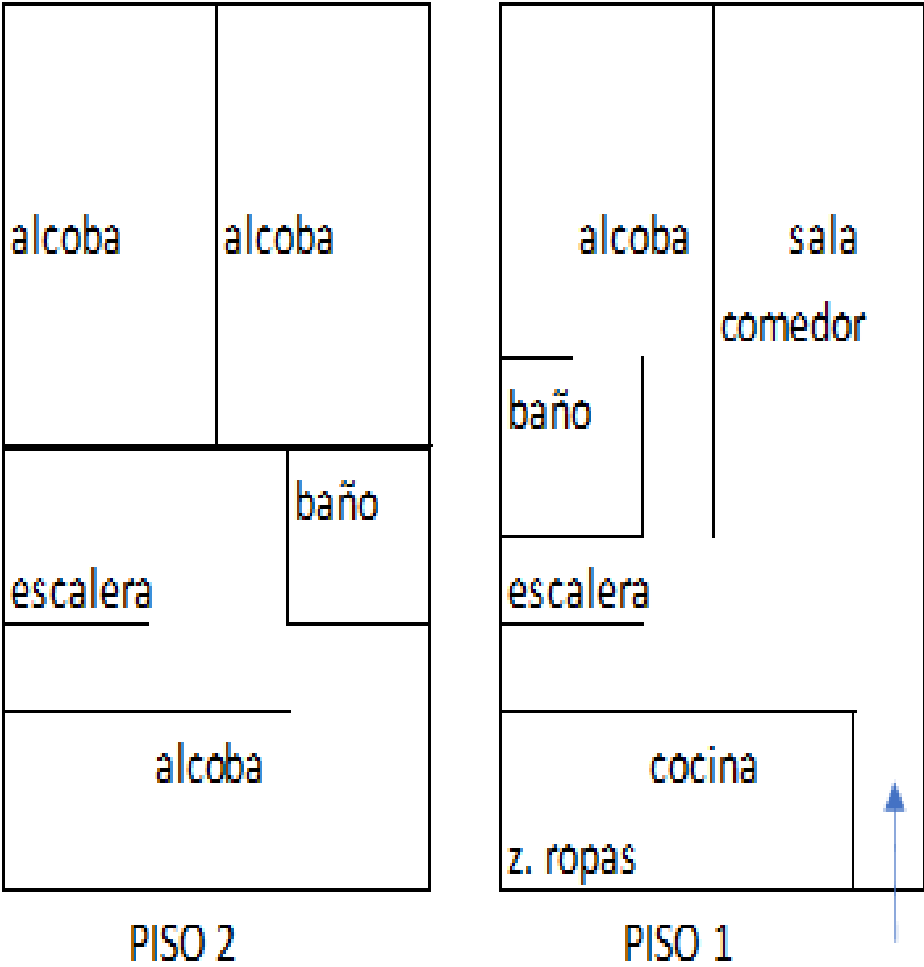
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40′ 15.5496″

Longitud:74° 7′ 37.4586″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



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



Closet 2



Habitación 4



Habitación 4



Closet 3



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS: General

Detalle de acabados



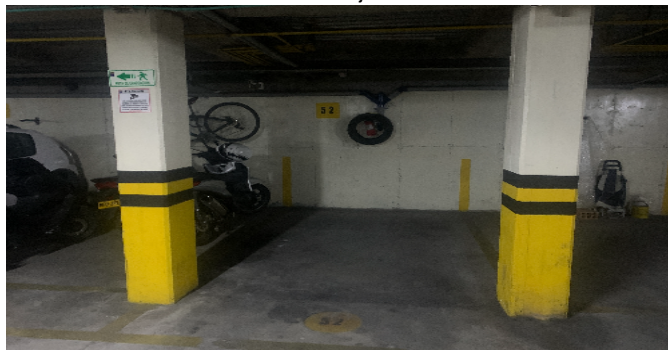
Deposito



Deposito



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-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

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO


No. Referencia 25012292350

401

Factura
Número:

2025001041823030501

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0177TWT0

2. DIRECCIÓN CL 23D 86 51 IN 3 AP 304

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01568064

B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4.TIPO CC

5.No. IDENTIFICACIÓN 41521586

6.NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL TERESA MACIAS INFANTE

7.% COPROPIEDAD 100

8.CALIDAD PROPIETARIO

9.DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 23D 86 51 IN 3 AP 304

10.MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO 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

20. VALOR A PAGAR VP

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD

22. DESCUENTO ADICIONAL DA

23. TOTAL A PAGAR TP

HASTA 25/04/2025

HASTA 11/07/2025

1.588.000

159.000

0

1.429.000

1.588.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO AV

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO TA

159.000

1.588.000

159.000

1.747.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

Areas o Documentos

X

1 of 1

predios: AAA0177TWT0

CHIP AAA0177TWT0

CUNU 0CL023D0000008600000510000000000000IN0003AP0304

DIREC CL 23D 86 51 IN 3 AP 304

CEDULA_CATASTRAL 006405970200303004

CODIGO_LOTE 0064059702

**

Areas o Documentos

AAA0177TWT0

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: 6,402.83

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Areas o Documentos

AAA0177TWT0

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 Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierta: 0

Parqueadero Comunal Descubierta: 0

Parqueadero Visitante Cubierta: 12

Parqueadero Visitante Descubierta: 0

Número Pisos: 6

Total Parqueaderos: 192

Deposito Privado: 0

Número Estacionamientos: 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) numero(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 --- **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-1073608105-2



PIN de Validación: b8100ae5

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen 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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8100ae5



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



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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

Categoría4 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

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8100ae5



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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Oct 2020

Régimen
Régimen 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8100ae5



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

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, logotipos 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 derechos 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:

C.I.V. BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 15 # 71-17

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinarias@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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8100ae5



PIN de Validación: b8100ae5



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



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 Suarez
Representante Legal

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



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 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 - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

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

CODIGO CATASTRAL: AAA0177TWT COD 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 BOGOTA 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 : %

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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2503121019110387131****Nro Matrícula: 50C-1568064**

Pagina 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**JAVIER SALAZAR CARDENAS
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**

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

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




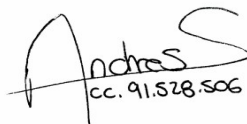
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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



Gestionado por avalsign.com

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

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

