



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019035215

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN SEBASTIAN RODRIGUEZ PIRA
NIT / C.C CLIENTE	1019035215
DIRECCIÓN	CRA 111A #148-88, T 3 AP 1003
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Tibabuyes
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUIEZ
IDENTIFICACIÓN	91528506

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/04/2025
FECHA INFORME	06/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Juan David Trespalacios Valencia; Sergio Andres Trespalacios Valencia				
NUM. ESCRITURA	2439 Escritura De Propiedad	NOTARIA	52	FECHA	13/11/2024
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	009233262400310003				
CHIP	AAA0248LJCX				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4922 del 12/07/2013 NOTARIA 62 de BOGOTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial Capriani 2				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2682%				

M. INMOB.	Nº
50n-20735823	Apartamento 1003 TO3
MATRICULA	NRO. GARAJE
50n-20735916	276

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la localidad de Suba, al Noroccidente de la ciudad
Al inmueble se llega así: ingresando sentido sur norte por la av. Ciudad de cali, desviando hacia el occidente en la Cll 148 y luego hacia el norte en la carrera 111A
Distribución del inmueble: Sala - comedor, tres alcobas, una de ellas con baño principal, baño de alcoba, cocina y zona de ropas, así mismo el inmueble cuenta con garaje y depósito privado
Características adicionales: 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	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	320	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	Si
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyetora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 269,393,661

VALOR ASEGURABLE \$ COP 269,393,661

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUIEZ
Perito Actuante
C.C: 91528506 RAA: AVAL-91528506
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-05 12:40:00

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

306

Si tiene No. 320

Privado

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

AREA CONSTRUIDA

M2

62.55

AREA PRIVADA

M2

55.33

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

55.33

AVALUO

PESOS

128.867,000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

55

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

55.33

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 111A #148-88, T 3 AP 1003 | Tibabuyes | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4922, fecha: 12/07/2013, Notaría: 62 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

300-400

Escolar

Bueno

400-500

Asistencial

Bueno

400-500

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

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

No VIS

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

17

N° de Sótanos

2

Vida Util

100 años

Vida Remanente

88

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

concreto reforzado

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

2013

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	55.33	M2	\$4,326,652.00	88.86%	\$239,393,655.16
Area Privada	GARAJE	16.24	Global	\$1,847,291.00	11.14%	\$30,000,005.84
TOTALES					100%	\$269,393,661
Valor en letras			Doscientos sesenta y nueve millones trescientos noventa y tres mil seiscientos sesenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$269,393,661

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: El depósito hace parte del área del garaje, según la escritura suministrada dice que es de 1.39 m²

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: 4922, Fecha escritura: 12/07/2013, Notaría escritura: 62, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 306, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

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

Acabados: 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	Capriani	5	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$4,373,134.33	3005563556
2	Capriani	10	\$335,000,000	0.95	\$318,250,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$4,003,472.22	3203477765
3	Capriani	10	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$4,448,529.41	3219500874
4	Capriani	14	\$388,000,000	0.95	\$368,600,000	1	\$30,000,000	1	\$	\$4,979,411.76	3113678398
Del inmueble		10				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	73	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,373,134.33
2	11	78	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,003,472.22
3	11	76	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,448,529.41
4	11	76	68	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,481,470.58
12	años									
									PROMEDIO	\$4,326,651.64
									DESV. STANDAR	\$220,173.17
									COEF. VARIACION	5.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,546,824.80	TOTAL	\$251,575,816.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,106,478.47	TOTAL	\$227,211,453.53
VALOR TOTAL	\$239,393,655.16			

Observaciones:
El inmueble fue comparado con predios similares en área y acabados, se aplico factor de acabados y negociación.

Enlaces:
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-almendros-bogota/192282653> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-plaza-imperial-centro-comercial-bogota/7722099> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10167520> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191795338>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRA 111A #148-88, T 3 AP 1003 | Tibabuyes | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

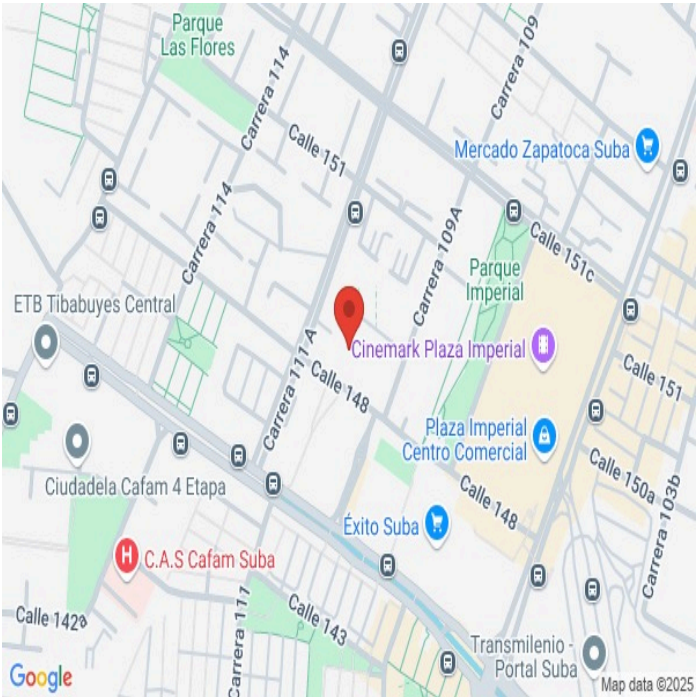
Latitud: 4.750648

Longitud:-74.098883

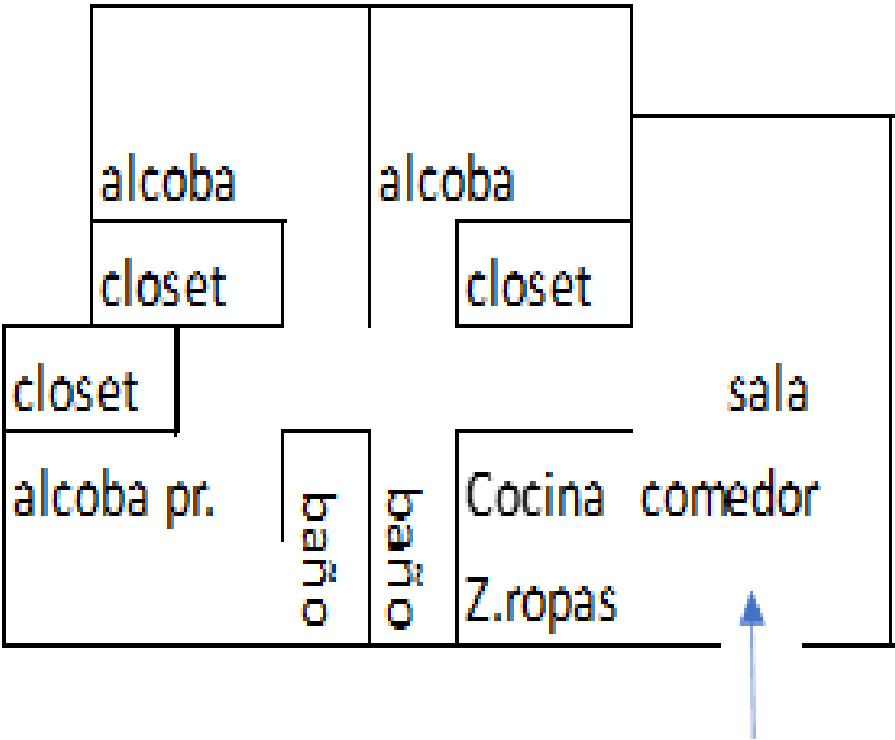
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45´ 2.3322´´

Longitud:74° 5´ 55.9788´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



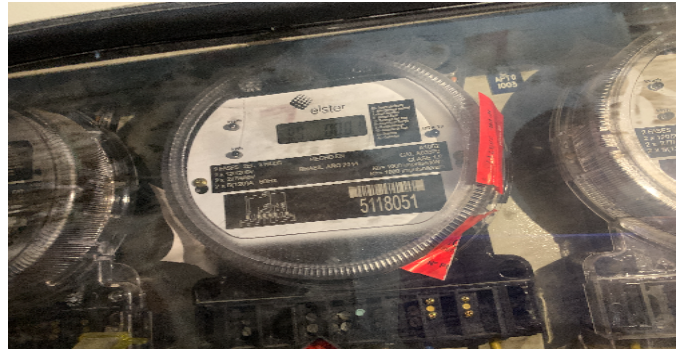
Vía frente al inmueble



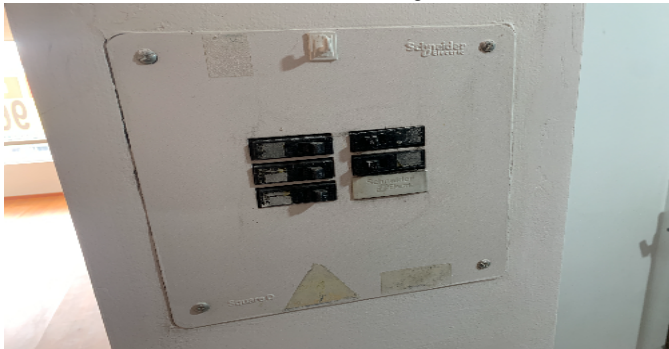
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal

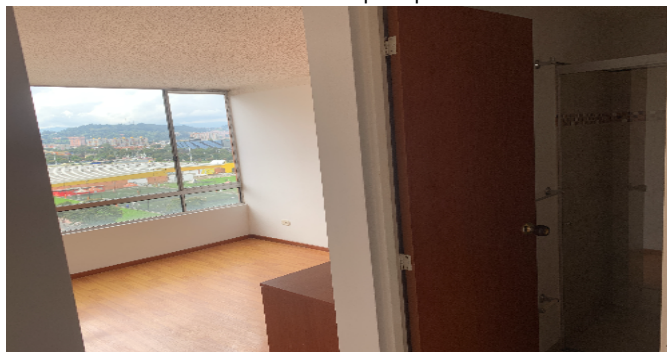


FOTOS: General

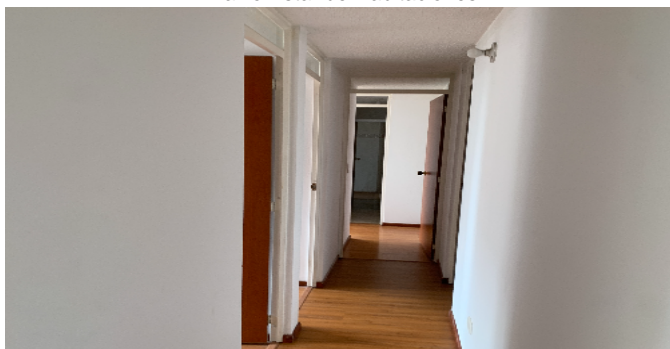
Puerta Hab. principal



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



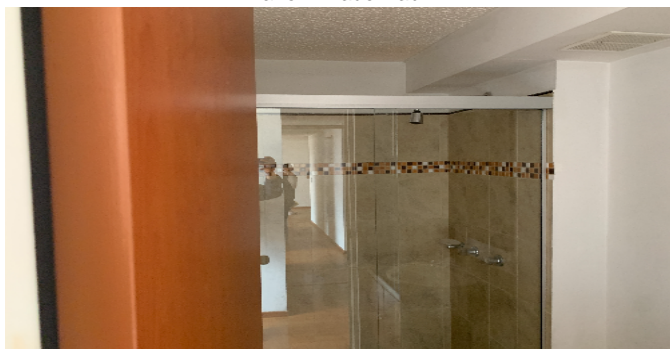
Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1

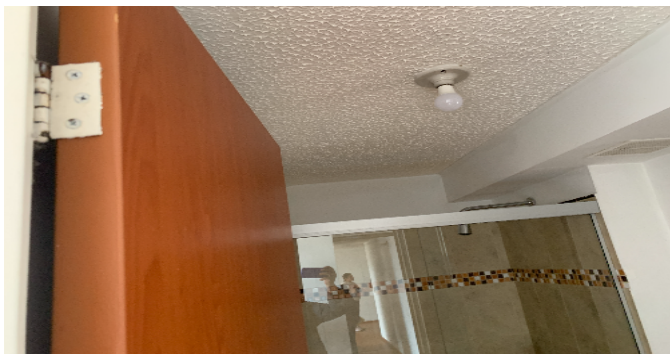


Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



FOTOS: General

Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



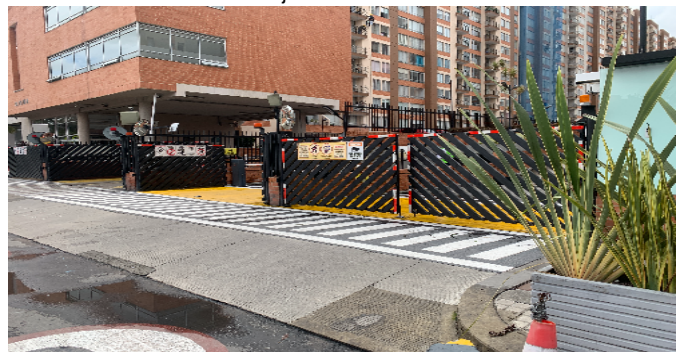
Garajes Comunes-CJ



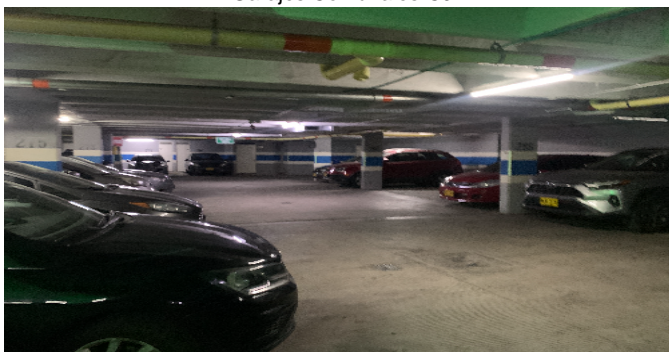
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1019035215



PIN de Validación: acc60a08

<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 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
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



PIN de Validación: acc60a08



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 Edificación, 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

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc60a08



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1019035215 M.I.: 50n-20735823

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, 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

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



PIN de Validación: acc60a08



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles de otros

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, derechos 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 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:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: acc60a08



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 es hacerlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación 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, el(los) debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

acc60a08

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo 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 NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501138567106506451

Nro Matrícula: 50N-20735823

Pagina 1

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 01:28:21 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 15-07-2014 RADICACIÓN: 2014-47872 CON: ESCRITURA DE: 11-07-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0248LJCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1003 TORRE 3 CON AREA DE CONST 62.55M2 PRIV 55.33M2 CON COEFICIENTE DE 0.2682% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6546 DE FECHA 01-07-2014 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 5095 DE 18-09-2018 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., DE ADICION Y REFORMA AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 4922 DE 12-07-2013 NOTARIA 72 DE BTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 0.2595%.

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISOFIDUBOGOTA S.A. PENTEN ADQUIRIO ESTE Y OTRO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES ALCABAMA S.A, MEDIANTE ESCRITURA 19110 DEL 19-12-2007, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADO EN LOS FOLIOS 50N-20508240 Y 50N-20508243, ESTA HUBO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES EN FLORES S.A. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA 3104 BIS DEL 06-05-1999 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20-05-1999 S.A.; EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20305493; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CERVECERIA DEL LITORAL S.A. SEGUN ESCRITURA 3880 DEL 30-06-93 NOTARIA 23 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FLORES COLOMBIANAS S.A. SEGUN ESCRITURA 5339 DEL 26-12-84 NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-400630.MMP.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 111A 148 88 TO 3 AP 1003 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 111A #148-88 APARTAMENTO 1003 TORRE 3

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

50N - 20656585

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2013 Radicación: 2013-57092

Doc: ESCRITURA 4922 del 12-07-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: S

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3.796.02 M2 PARA DESARROLLAR LA ETAPA 1-SECT.I Y II (TORRES 1 Y 2) Y PARTE DEL SECTOR III PROYECTO "CAPRIANI 2 APARTAMENTOS" Y UN AREA RESTANTE DE 1.948,46 M2 PARA CONSTRUIR LOS DEMAS SECTORES DE LA ETAPA 1 ASI COMO LA ETAPA 2 DEL PROYECTO.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONONO "FIDUBOGOTA S.A-PENTEN"

X 8300558977

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-07-2014 Radicación: 2014-47872

Doc: ESCRITURA 6546 del 01-07-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: S

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P 4922 12-07-13 NOT 72 BTA EN CUANTO ADICIONA LA PARTE RESTANTE SECTOR III ETAPA I DEL PROYECTO "CAPRIANI 2 APARTAMENTOS.MODIFICA COEFICIENTES

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 FIDUBOGOTA S.A. PENTEN

X NIT 8300558977



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501138567106506451

Nro Matrícula: 50N-20735823

Pagina 2

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 01:28:21 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-12-2014 Radicación: 2014-86072

Doc: ESCRITURA 11837 del 07-11-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$149,000,000

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 S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDUBOGOTA S.A. - PENTEN"

NIT. 8300558977

A: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDORCET

CC# 13830490 X

A: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

CC# 51777879 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-12-2014 Radicación: 2014-86072

Doc: ESCRITURA 11837 del 07-11-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO.

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

DE: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDORCET

CC# 13830490 X

DE: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

CC# 51777879 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT. 8600073354

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-2018 Radicación: 2018-49816

Doc: CERTIFICADO 2291 del 13-06-2018 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDORCET

CC# 13830490

A: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

CC# 51777879

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-12-2018 Radicación: 2018-80611

Doc: ESCRITURA 5095 del 18-09-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REFORMA EP.4922 DE 12-07-2013 NOT 72 BTA ETAPA 2

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA SA-PENTEN

NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-12-2024 Radicación: 2024-85825

Doc: ESCRITURA 2439 del 13-11-2024 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$168,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

Certificado generado con el Pin No: 2501138567106506451

Nro Matrícula: 50N-20735823

Pagina 3

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 01:28:21 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: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDORCET

CC# 13830490

DE: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

CC# 51777879

A: TRESPALACIOS VALENCIA JUAN DAVID

CC# 1019136740 X

A: TRESPALACIOS VALENCIA SERGIO ANDRES

CC# 1019136609 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-11712

Fecha: 30-11-2016

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: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2021-4133

Fecha: 22-06-2021

EN PERSONAS: SE CORRIGE APELLIDO. SEGUN TITULO. (ART. 59 LEY 1579/2012) C2021-4133. INMLB.

FIN DE ESTE DOCUMENTO


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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-661964

FECHA: 13-01-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS



El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-20735916

Pagina 1

Impreso el 02 de Abril de 2025 a las 11:14:29 a.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50N BOGOTA NORTE DEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:BOGOTA D. C. VEREDA:BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 15-07-2014 RADICACION: 2014-47872 CON: ESCRITURA DE: 11-07-2014
CODIGO CATASTRAL: AAA0248LNJH COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 276 DEPOSITO 266 SOTANO CON AREA DE PRIV 16.24M2 CON COEFICIENTE DE 0.0787% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6546 DE FECHA 01-07-2014 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 5095 DE 18-09-2018 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., DE ADICION Y REFORMA AL R.P.H CONSTITUIDO MEDIANTE E.P 4922 DE 12-07-2013 NOTARIA 72 DE BTA D.C., EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 0.0762%.

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISOFIDUBOGOTA S.A. PENTEN ADQUIRIO ESTE Y OTRO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES ALCABAMA S.A, MEDIANTE ESCRITURA 19110 DEL 19-12-2007, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADO EN LOS FOLIOS 50N-20508240 Y 50N-20508243, ESTA HUBO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES EN FLORES S.A. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA 3104 BIS DEL 06-05-1999 NOTARIA 29 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20-05-1999 S.A.; EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20305493; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CERVECERIA DEL LITORAL S.A. SEGUN ESCRITURA 3880 DEL 30-06-93 NOTARIA 23 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FLORES COLOMBIANAS S.A. SEGUN ESCRITURA 5339 DEL 26-12-84 NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-400630.MMP.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 111A #148-88 PARQUEADERO 276-DEPOSITO 266 SOTANO
- 2) KR 111A 148 88 TO 3 PO.276 (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

20656585

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 01-08-2013 Radicacion: 2013-57092

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4922 del: 12-07-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3.796.02 M2 PARA DESARROLLAR LA ETAPA 1-SECT.I Y II (TORRES 1.Y 2) Y PARTE DEL SECTOR III PROYECTO "CAPRIANI 2 APARTAMENTOS" Y UN AREA RESTANTE DE 1.948,46 M2 PARA CONSTRUIR LOS DEMAS SECTORES DE LA ETAPA 1 ASI COMO LA ETAPA 2 DEL PROYECTO. (LIMITACION AL DOMINIO PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONONO "FIDUBOGOTA S.A-PENTEN"

8300558977

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 11-07-2014 Radicacion: 2014-47872

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 6546 del: 01-07-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P 4922 12-07-13 NOT 72 BTA EN CUANTO ADICIONA LA PARTE RESTANTE SECTOR III ETAPA I DEL PROYECTO "CAPRIANI 2 APARTAMENTOS.MODIFICA COEFICIENTES (LIMITACION AL DOMINIO)

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NO
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-20735918

Pagina 2

Impreso el 02 de Abril de 2025 a las 11:14:29 a.m

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 pagina

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA S.A. PENTEN NIT
8300558977 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-12-2014 Radicacion: 2014-86072 VALOR ACTO: \$ 15,500,000.00

Documento: ESCRITURA 11837 del: 07-11-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDUBOGOTA S.A. -
PENTEN" NIT. 8300558977

A: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDOCET

13830490 X

A: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

51777879 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 05-12-2014 Radicacion: 2014-86072 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 11837 del: 07-11-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO. (GRAVAMEN)

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

DE: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDOCET

13830490 X

DE: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

51777879 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 8600073354

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 02-08-2018 Radicacion: 2018-49816 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 2291 del: 13-06-2018 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotación No. 4.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

8600073354

A: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDOCET

13830490

A: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

51777879

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-12-2018 Radicacion: 2018-80611 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 5095 del: 18-09-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REFORMA EP.4922 DE 12-07-2013 NOT 72 BTA ETAPA 2
(LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA SA-PENTEN

NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 27-12-2024 Radicacion: 2024-85825 VALOR ACTO: \$ 168,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2439 del: 13-11-2024 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO. (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: TRESPALACIOS MANTILLA OMAR CONDOCET

13830490

DE: VALENCIA ARISTIZABAL MARLEY

51777879

A: TRESPALACIOS VALENCIA SERGIO ANDRES

1019136609 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 60N-20736916

Impreso el 02 de Abril de 2025 a las 11:14:29 a.m

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 pagina

A: TRESPALACIOS VALENCIA JULIAN DAVID C.C.1.019.136.740

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2016-11712 fecha 30-11-2016
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.

Anotacion Nro: 4 Nro correccion: 1 Radicacion: C2021-4133 fecha 22-06-2021
EN PERSONAS: SE CORRIGE APELLIDO SEGUN TITULO. (ART. 59 LEY 1579/2012)
C2021-4133. INMLB.

Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 1 Radicacion: C2025-4366 fecha 02-04-2025
GAG TURNO C2025-4366 EN SECCION PERSONA SE CORRIGE NOMBRE DEL SEGUNDO
COMPRADOR SEGUN TITULO LEY 1579 DE 2012 ART 59

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CORRE140 Impreso por: CORRE140

TURNO: C2025-4366 FECHA: 02-04-2025

La Registradora Principal : AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

Superintendencia Financiera
de Colombia
VIGILADOPago en
¿Cuánto?Los Rosales Const In
\$ 300.000,00

Fecha

28 de abril de 2025 a
las 02:55 p. m.

Referencia


M8239963



ARCHIVO: LRCAJA-1019035215
avalsign.com


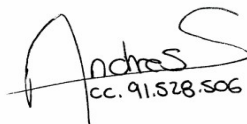
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1019035215
	Hash documento:	e3dfb3e5c0
	Fecha creación:	2025-05-06 06:43:13

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 895384	
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 152.204.188.93 2025-05-05 12:40:00	



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>

