



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 23 #9-15 ESTE APARTAMENTO 1102 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PH   PARQUEADERO PRIVADO 167 MEDIO PISO 3	
Barrio	Hacienda Los Sauces	
Ciudad	Madrid	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAGNOLIO- FIDUBOGOTA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JESÚS MAURICIO ALARCÓN SAN CHEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAGNOLIO- FIDUBOGOTA** ubicado en la CALLE 23 #9-15 ESTE APARTAMENTO 1102 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PH I PARQUEADERO PRIVADO 167 MEDIO PISO 3 Hacienda Los Sauces, de la ciudad de Madrid.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$220,379,254 pesos m/cte (Doscientos veinte millones trescientos setenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	46.64	M2	\$4,296,296.00	90.92%	\$200,379,245.44
Area Privada	PARQUEADERO 167	10.35	M2	\$1,932,368.00	9.08%	\$20,000,008.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$220,379,254</b>

Valor en letras

Doscientos veinte millones trescientos setenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO  
RAANro: AVAL-52521864 C.C: 52521864  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-18 10:25:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	220,379,254.24
Proporcional	0	0	Valor asegurable	220,379,254
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRHIPO-10523 97100	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JESÚS MAURICIO ALARCÓN SAN CHEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1052397100	<b>Teléfono</b>	3017331552
<b>Email</b>	maicoljes2592@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAGNOLIO- FIDUBOGOTA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830055897-7	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 23 #9-15 ESTE APARTAMENTO 1102 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PH   PARQUEADERO PRIVADO 167 MEDIO PISO 3				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PH				
<b>Ciudad</b>	Madrid	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Hacienda Los Sauces	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>Se trata de un apartamento localizado en el Conjunto Residencial Magnolio con dirección jurídica Calle 23 # 9-15 Torre 3 Apartamento 1102</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> (sala comedor, dos habitaciones, cocina, área de ropa, área disponible, baño social, área futuro baño privado)</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>El conjunto habitacional contempla dentro de su diseño urbanístico la implementación de diversas áreas sociales, tales como sendero de trote, bicicleteros, gimnasio semi-dotado, salón social, cancha múltiple, zona biosaludable y parque infantil; no obstante, dichas zonas</p>				

aún no han sido ejecutadas ni entregadas para su uso.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	11		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	46.64			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.64
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Conjuntos residenciales de torres de apartamentos				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 24 de 2000</p>				

**ESCRITURAS****MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2246173	03/09/2025	0.1214	S/I	APARTAMENTO

**Observación**

El inmueble no presenta limitaciones al dominio, encontrándose libre de gravámenes, afectaciones o restricciones que limiten su libre disposición.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
167	Privado	50C-2245177	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

**Observación**

Parqueadero privado con matrícula inmobiliaria independiente.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas		0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de influencia.				

Escritura de Propiedad Horizontal	5977		Fecha escritura	12/12/2024	
Notaria escritura	71 DE BOGOTA		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	0	Total unidades	768	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1 por torre
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 5977, Fecha escritura: 12/12/2024, Notaría escritura: 71 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 0, Total unidades: 768, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Zonas verdes: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1 por torre				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2024	<b>Edad Inmueble</b>	1	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia const.</b>					
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

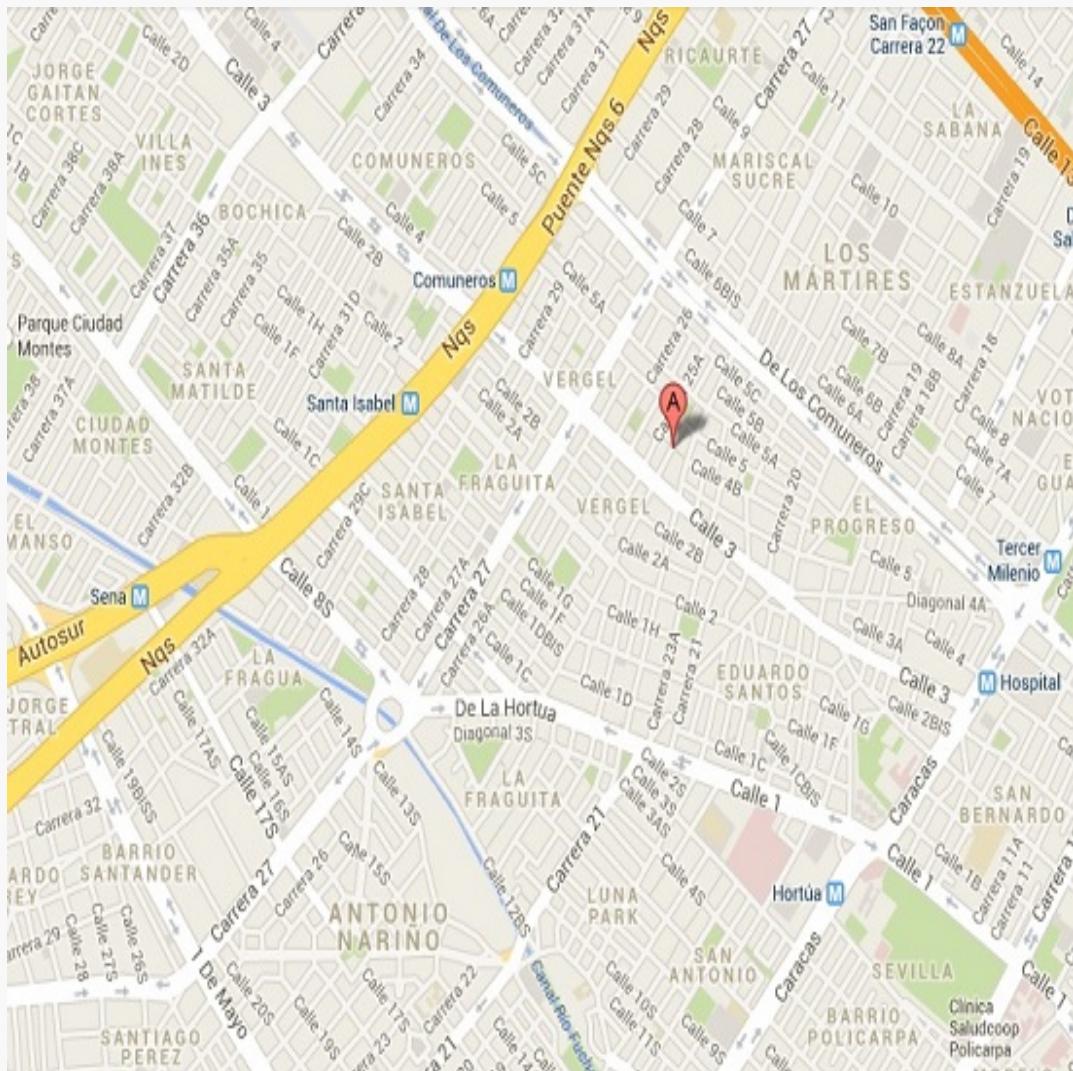
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con un área disponible que puede acondicionarse como estudio o posible habitación de menor dimensión, además de un espacio previsto para la construcción de un baño futuro, el cual presenta la proyección para acometidas hidráulicas y sanitarias.
-------------	---

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El inmueble se encuentra en estado de obra gris, es decir, cuenta con estructura, muros y cubiertas terminadas, pero carece de acabados finales tales como pisos, carpintería, enchapes, pintura e instalaciones definitivas, a excepción del baño social que cuenta con algunos acabados sencillos
-------------	---

**Dirección:**

CALLE 23 #9-15 ESTE APARTAMENTO 1102 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PH |  
PARQUEADERO PRIVADO 167 MEDIO PISO 3 | Hacienda Los Sauces | Madrid | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.726785187595192.

GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.24512230410254

GEOGRAFICAS : 74° 14' 42.4386''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO	S/I	\$213,525,000	1	\$213,525,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,300,555.56	601 634 0000
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LIMA	S/I	\$213,525,000	1	\$213,525,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,300,555.56	601 634 0000
3	CONJUNTO RESIDENCIAL LIMA	6	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$5,044,444.44	3506796257
<b>Del inmueble</b>		<b>11</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	52	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,300,555.56
2	1	52	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,300,555.56
3	2	52	45	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$4,287,777.77
	1									
									PROMEDIO	\$4,296,296.30
									DESV. STANDAR	\$7,377.26
									COEF. VARIACION	0.17%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,303,673.56	<b>TOTAL</b>	\$200,723,334.71
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,288,919.04	<b>TOTAL</b>	\$200,035,183.85
VALOR TOTAL	\$200,379,245.44			

**Observaciones:**

La oferta 3 fue objeto de un proceso de homogenización, aplicándose un ajuste del 15 % para corregir la diferencia en acabados y así aproximar su valor al de los inmuebles que se encuentran en estado sin acabados.

**Enlaces:**1.-<https://amarillo.com.co/proyecto/magnolio-hacienda-los-sauces>2.-<https://amarillo.com.co/proyecto/lima-hacienda-los-sauces>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-madrid-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/16628-M5846532>

Plano



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



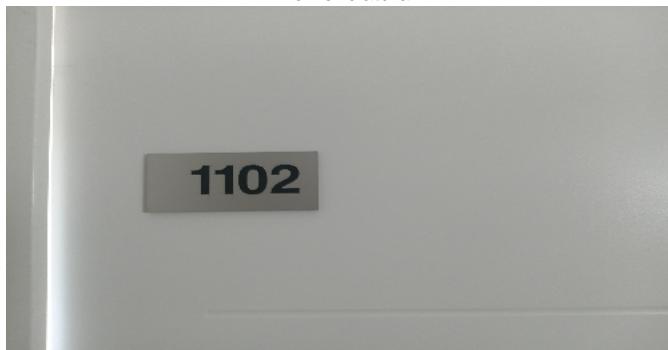
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



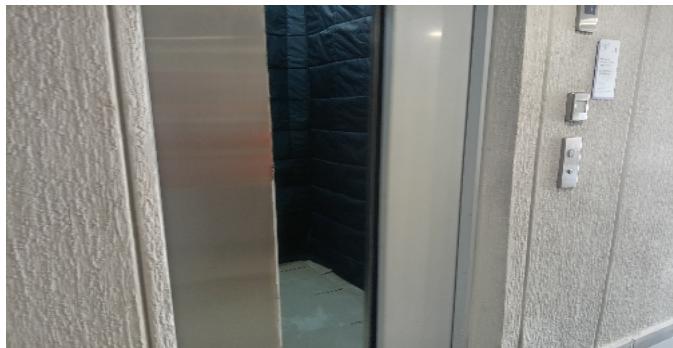
Habitación 2



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



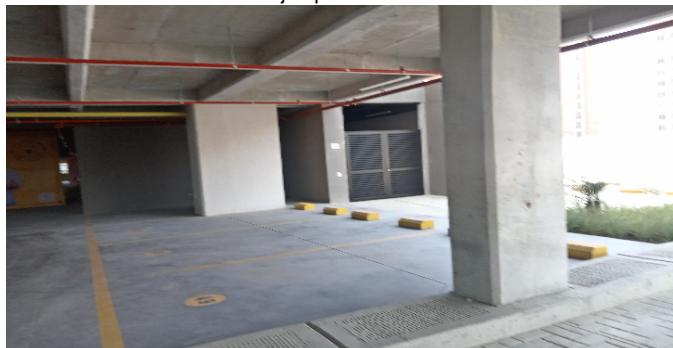
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes para motos-CJ



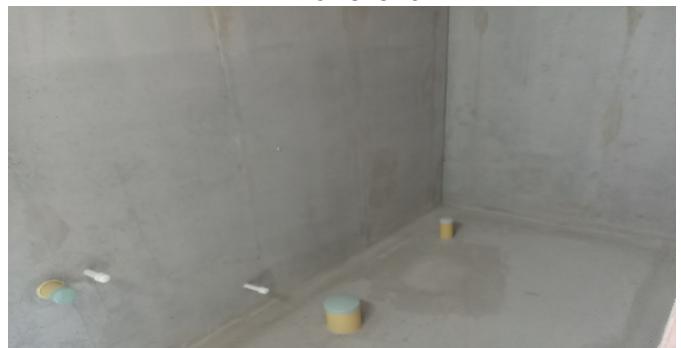
FACHADA TORRE



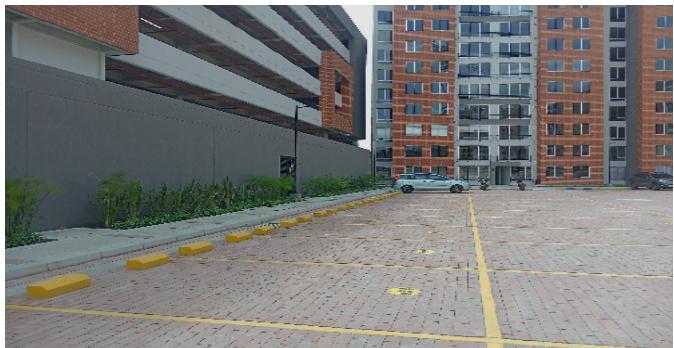
ENTRADA TORRE



BAÑO FUTURO



PARQUEADEROS



AREA DISPONIBLE



EDIFICIO PARQUEADEROS



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

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

----- METODOLOGÍA: Para la

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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 valuaria 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.

**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.

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 evaluador 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 LRHIPO-1052397100**



PIN de Validación: c0840b03



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) DOLLY MILDRED RÓBAYO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52521864, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Abril de 2024 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-52521864.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra ~~Autorizado~~ 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  
01 Abr 2024

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  
01 Abr 2024

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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c1840b03



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



#### 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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

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  
01 Abr 2024

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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c1840b03



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c1840b03



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



#### 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  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTÓ 402  
Teléfono: 3213109549  
Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52521864.

El(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO 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: c0840b03



**PIN DE VALIDACIÓN**

c0840b03

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 Septiembre 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  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2509034044120427328

**Nro Matrícula: 50C-2246173**

Pagina 1 TURNO: 2025-649167

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 01:20:55 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-02-2025 RADICACIÓN: 2025-2102 CON: ESCRITURA DE: 17-01-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 1102 TORRE 3 CON AREA DE 46.64 M<sup>2</sup> PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1214% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5977 DE FECHA 12-12-2024 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAGNOLIO-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A (NIT 800.142.3837) VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO- FIDUBOGOTA MEDIANTE E.P 859 DE 17-04-2023 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C. ESTA REALIZO ENGLOBE POR ESTA MISMA ESCRITURA 859 DE 17-04-2023 REGISTRADA EL 28-04-2023 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2177403. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (NIT 800.142.3837) COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO FIDUBOGOTA ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-2124124 Y 50C-2124138 ASI: REALIZO DESENGLOBE MEDIANTE E.P 2188 DE 03-06-2021 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C.

REGISTRADA EL 22-07-2021 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2124124 Y 50C - 2124138. POR ESTA MISMA E.P 2188 DE 03-06-2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO-FIDUBOGOTA- NIT: 830.055.897-7, REALIZO ENGLOBE DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-258751, 50C-258752, 50C-258753, 50C-258754, 50C-258755 REGISTRADA EL 30-08-2021 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2124089. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO FIDUBOGOTA ADQUIRIO PARTE DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LAGUNA LARGA LIMITADA, POR E.P. # 3004 DE 28-07-2015 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE OTERO RAMOS CLAUDIO POR E.P. # 2475 DE 22-08-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE FLORES MOUNTGAR LTDA, POR E.P. # 763 DE 07-05-1993 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 16-07-1993 AL FOLIO 50C-258751. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT: 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO-FIDUBOGOTA-NIT: 830.055.897-7, ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LAGUNA LARGA LIMITADA, POR E.P. # 3004 DE 28-07-2015 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE OTERO RAMOS CLAUDIO, POR E.P. # 3432 DE 12-11-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA L. GARCIA E HIJOS Y CIA LTDA, POR E.P. # 1063 DE 25-06-1993 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 16-07-1993 AL FOLIO 50C-258752. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT: 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO-NIT: 830.055.897-7, ADQUIRIO TRES PARTES DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LAGUNA LARGA LIMITADA, POR E.P. # 3004 DE 28-07-2015 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE OTERO RAMOS CLAUDIO POR E.P. # 2475 DE 22-08-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE FLOREZ MOUNGART LTDA, POR E.P. # 763 DE 07-05-1993 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 16-07-1997 EN LOS FOLIOS 50C-258753, 50C-258754, 50C-258755 \*AMMA\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509034044120427328**

Nro Matrícula: 50C-2246173

Pagina 2 TURNO: 2025-649167

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 01:20:55 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

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 23 #9-15 ESTE APARTAMENTO 1102 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PROPIEDAD HORIZONTAL

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2177403

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-01-2024 Radicación: 2024-567**

Doc: ESCRITURA 5473 del 14-12-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON CREDITO INICIAL  
APROBADO POR \$3 973 000.000

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA FIDEICOMISO MAGNOLIO - FIDUBOGOTA NIT 830-055-897-7

x

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-01-2025 Radicación: 2025-2102

Doc: ESCRITURA 5977 del 12-12-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
MAGNOLIA, FIDUBOGOTA NIT.830055807-3 X

2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVADORES (L.S.) - 16. April 1960

**SALVEDADES: (información Anterior o Corregida)**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509034044120427328**

**Nro Matrícula: 50C-2246173**

Página 3 TURNO: 2025-649167

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 01:20:55 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-649167      FECHA: 03-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509118237120949193

**Nro Matrícula: 50C-2245177**

Pagina 1 TURNO: 2025-670497

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 10:29:43 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-02-2025 RADICACIÓN: 2025-2102 CON: ESCRITURA DE: 17-01-2025

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO PRIVADO 167 MEDIO PISO 3 CON AREA DE 10.35 M<sup>2</sup> PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0090% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5977 DE FECHA 12-12-2024 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

## CUADRADOS

#### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAGNOLIO-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A (NIT 800.142.3837) VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO- FIDUBOGOTA MEDIANTE E.P 859 DE 17-04-2023 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C. ESTA REALIZO ENGLOBE POR ESTA MISMA ESCRITURA 859 DE 17-04-2023 REGISTRADA EL 28-04-2023 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2177403. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (NIT 800.142.3837) COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO FIDUBOGOTA ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-2124124 Y 50C-2124138 ASI: REALIZO DESENGLOBE MEDIANTE E.P 2188 DE 03-06-2021 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C.

REGISTRADA EL 22-07-2021 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2124124 Y 50C - 2124138. POR ESTA MISMA E.P 2188 DE 03-06-2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO-FIDUBOGOTA- NIT: 830.055.897-7, REALIZO ENGLOBE DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-258751, 50C-258752, 50C-258753, 50C-258754, 50C-258755 REGISTRADA EL 30-08-2021 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2124089. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO FIDUBOGOTA ADQUIRIO PARTE DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LAGUNA LARGA LIMITADA, POR E.P. # 3004 DE 28-07-2015 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE OTERO RAMOS CLAUDIO POR E.P. # 2475 DE 22-08-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE FLORES MOUNTGAR LTDA, POR E.P. # 763 DE 07-05-1993 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 16-07-1993 AL FOLIO 50C-258751. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT: 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO-FIDUBOGOTA-NIT: 830.055.897-7, ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LAGUNA LARGA LIMITADA, POR E.P. # 3004 DE 28-07-2015 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE OTERO RAMOS CLAUDIO, POR E.P. # 3432 DE 12-11-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA L. GARCIA E HIJOS Y CIA LTDA, POR E.P. # 1063 DE 25-06-1993 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 16-07-1993 AL FOLIO 50C-258752. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT: 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MADRID URBANISMO-NIT: 830.055.897-7, ADQUIRIO TRES PARTES DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LAGUNA LARGA LIMITADA, POR E.P. # 3004 DE 28-07-2015 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE OTERO RAMOS CLAUDIO POR E.P. # 2475 DE 22-08-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE FLOREZ MOUNGART LTDA, POR E.P. # 763 DE 07-05-1993 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 16-07-1997 EN LOS FOLIOS 50C-258753, 50C-258754, 50C-258755 \*AMMA\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2509118237120949193

**Nro Matrícula: 50C-2245177**

Pagina 2 TURNO: 2025-670497

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 10:29:43 AM

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

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

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 23 #9-15 ESTE PARQUEADERO PRIVADO 167 MEDIO PISO 3 CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIO - PROPIEDAD HORIZONTAL

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

50C - 2177403

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-01-2024 Radicación: 2024-567**

Doc: ESCRITURA 5473 del 14-12-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON CREDITO INICIAL  
APROBADO POR \$3 973 000.000

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA FIDEICOMISO MAGNOLIO - FIDUBOGOTA NIT 830-055-897-7

x

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-01-2025 Radicación: 2025-2102**

Doc: ESCRITURA 5977 del 12-12-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL MAGNOLIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
MAGNOLIA, FIDUBOGOTA NIT 830055897 Z X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVADORES (L.S.) - V. A. 1.1 - S. 11 N.

**SALVEDADES: (información Anterior o Corregida)**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509118237120949193**

**Nro Matrícula: 50C-2245177**

Página 3 TURNO: 2025-670497

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 10:29:43 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-670497      FECHA: 11-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

← Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



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

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

11 de septiembre de 2025 a las 09:48 a. m.

Referencia

M5643748

VIGILADO  
SISTEMA DE SEGUIMIENTO