



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79671209-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN LEONARDO LAVERDE BONILLA
NIT / C.C CLIENTE	79671209
DIRECCIÓN	KR 73B 146F 25 IN 16 AP 302
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SUBA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	88229287

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/04/2024
FECHA INFORME	15/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AGUDELO BONILLA FANNY CONSTANZA				
NUM.	2972 EscrituraDe	NOTARIA	CUARENTA Y OCHO	FECHA	24/08/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	009128200201603002				
CHIP	AAA0223XLDE				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL COMPLEJO/EDIFICIO	LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	211.800	VRxM2	4.43
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3223%				

M. INMOB.	Nº
50N-20636146	AP 302 IN16
MATRICULA	NRO. GARAJE
comunales	comunales

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Apartamento ubicado en LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL ET 1, KR 73B 146F 25.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	COMUNALES	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,300,482

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,300,482

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de radicado de desenglobe y carta de compromiso de contador de energía.

NOMBRES Y FIRMAS

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ  
QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 88229287  
RAA: AVAL-88229287 RNA-3442

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:408UNDS
Garajes	Si tiene No. COMUNALES
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 4390 del 02-09-2010 NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021, Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.,

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.94	AREA	M2	47.78
AREA PRIVADA	M2	47.78	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	129994000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.78	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.78

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 73B 146F 25 IN 16 AP 302 | SUBA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4390, fecha: 02/09/2010, Notaría: 48 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2010

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 302 IN 16	47.78	M2	\$4,296,787.00	100.00%	\$205,300,482.86
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$205,300,482</b>

Valor en letras

Doscientos cinco millones trescientos mil cuatrocientos ochenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$205,300,482**

## 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

**General:** Inmueble ubicado en: Apartamento ubicado en LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL ET 1, KR 73B 146F 25. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** Los garajes se entregan semestralmente por asignación. El solicitante envió carta de administración con los datos de garajes, en la cual registra 182 comunales, el archivo está adjunto. En el momento de la visita cuenta con el garaje # 152 asignado, esto de acuerdo a lo informado.**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 4390, Fecha escritura: 02/09/2010, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 211.800, Total unidades: 1UND/PH:408UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclértero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO TIENE**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral, con piso en cerámica, baño enchapado, paredes pañetadas, estucadas y pintadas.

## 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	AP EN EL MISMO CONJ	1	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$4,263,290.08	3102401942
2	AP EN EL MISMO CONJ	2	\$215,000,000	0.97	\$208,550,000		\$		\$	\$4,364,796.99	3152797909
3	AP EN EL MISMO CONJ	6	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$4,263,290.08	301644572531 93737844
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	52.94	47.78	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$4,178,024.28
2	13	52.94	47.78	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$4,321,149.02
3	13	52.94	47.78	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$4,391,188.78
	14 años									
									PROMEDIO	\$4,296,787.36
									DESV. STANDAR	\$108,650.33
									COEF. VARIACION	2.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,405,437.69	TOTAL	\$210,491,812.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,188,137.03	TOTAL	\$200,109,187.37
VALOR TOTAL	\$205,300,482.86			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casablanca/bogota/7464561">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casablanca/bogota/7464561</a>2-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-norte/bogota/7749768">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-norte/bogota/7749768</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campoestre/bogota/10541778">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campoestre/bogota/10541778</a></div>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 73B 146F 25 IN 16 AP 302 | SUBA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.73864931587591

Longitud: -74.07034679776872

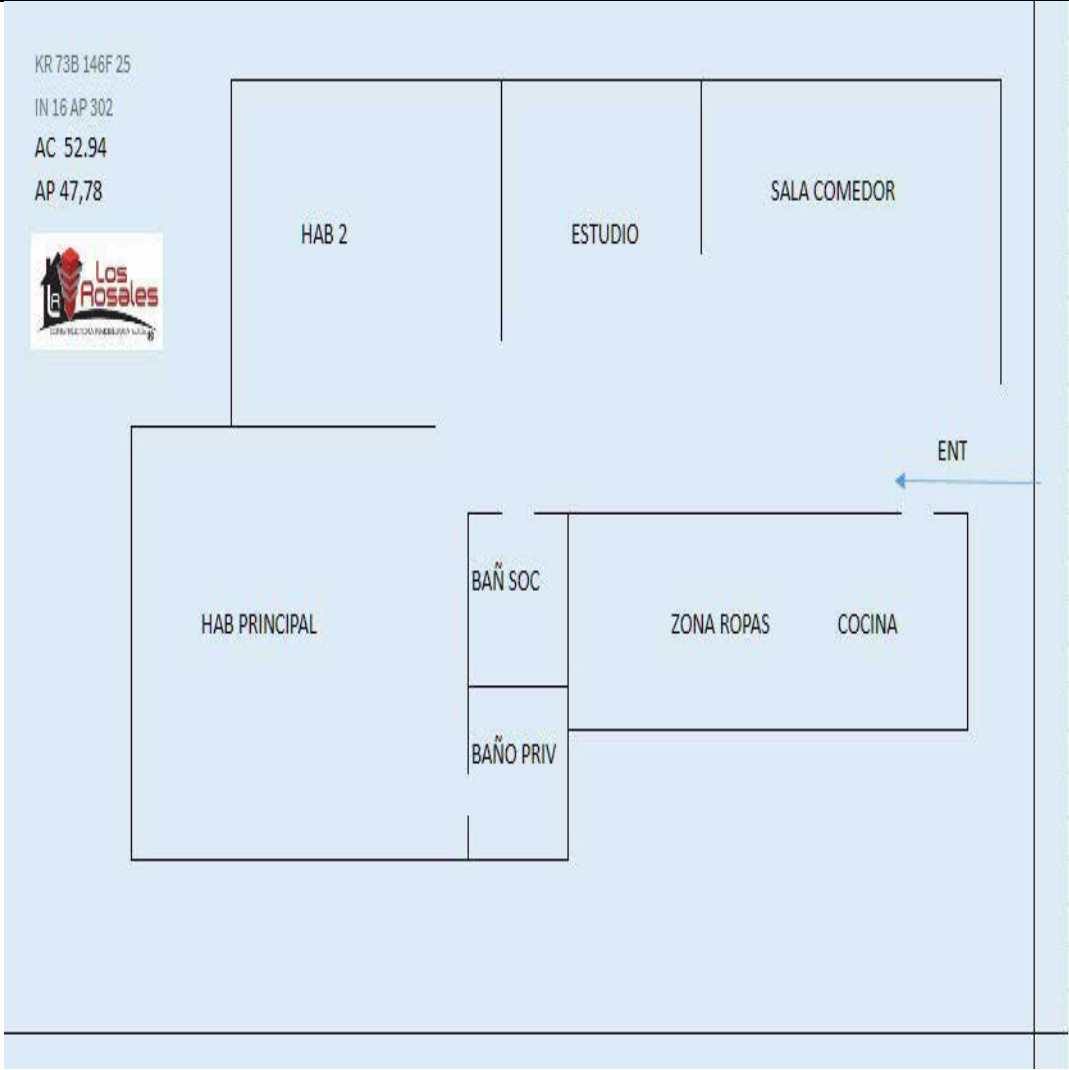
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44´ 19.1358´´

Longitud: 74° 4´ 13.2486´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



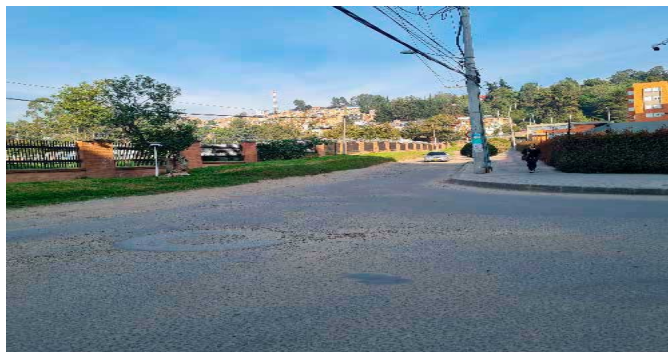


## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



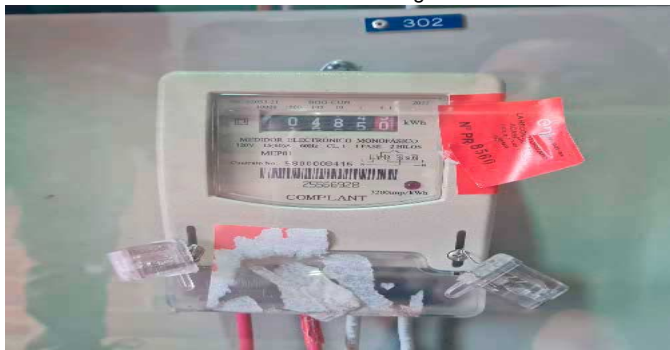
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



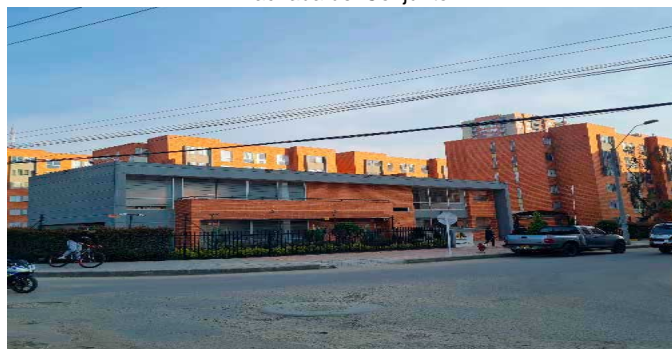
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto

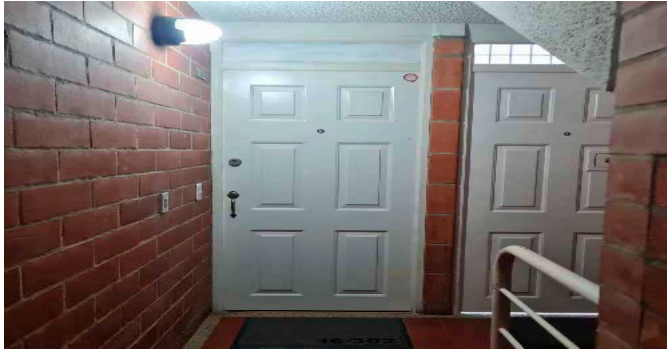


Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



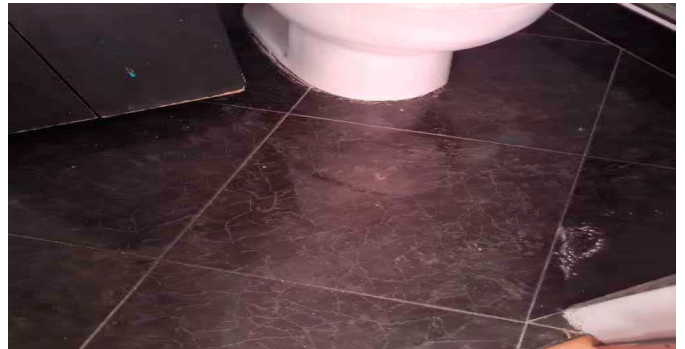
Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Garajes Comunes-CJ





## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ





## FOTOS General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



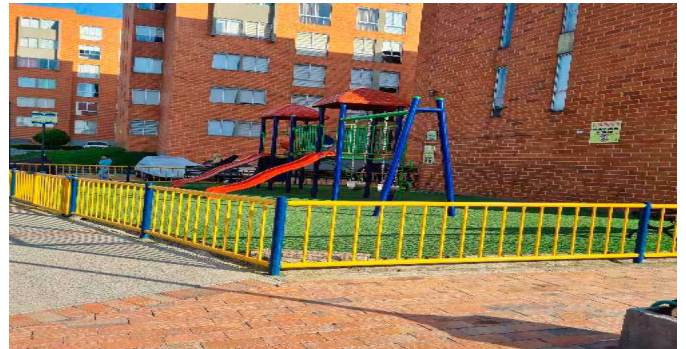
Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

LINDEROS ESPECIALES: -----

APARTAMENTO NÚMERO 302 INTERIOR 16. GENERALIDADES: Se localiza en el TERCER PISO del respectivo Interior de "LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL".

Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m) aproximadamente. ÁREA

CONSTRUIDA: Cincuenta y dos punto noventa y cuatro metros cuadrados (52.94

M2). ÁREA PRIVADA: Cuarenta y siete punto setenta y ocho metros cuadrados

(47.78 M2). -----

MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: Cinco punto dieciséis



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-79671209-2



PIN de Validación: b2350a7b



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
11 Mayo 2020

Regimen  
**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  
19 Mayo 2020

Regimen  
**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  
19 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b2350a7b



#### 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  
**17 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2350a7b



<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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b2350a7b



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023





PIN de Validación: b2350a7b



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



**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287**

**El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2350a7b**

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Bogotá, 23 de abril de 2024  
CE-181-124-2284

Señores  
**CAJAHONOR**

**Proyecto** Edificio Manzana 3

**Ciudad.**

Asunto: **Información Instalación Servicios Públicos**

Respetados señores:

Por medio de la presente me permito certificar que el proyecto Manzana 3 cuenta con disponibilidad del servicio público de energía. El Conjunto se encuentra energizado mediante la provisional de obra y que se encuentra en trámite ante ENEL - CODENSA la aprobación para la instalación de los equipos individuales de medida por cada unidad inmobiliaria.

Por los anterior mediante la presente carta de compromiso me permito certificar que el inmueble No 1315 identificado con la matricula No 50C- 2200861 en un término de 2 a 3 meses dispondrá del respectivo medidor individual de consumo instalado.

Cordialmente,



**AURA LINETH ORTIZ VARELA**  
Gerencia Comercial  
CyG Ingeniería y Construcciones S.A.S  
Nit. 800.140.959-1

Bogotá, D.C., 18 de abril de 2024  
CE-181-127-083



Señores

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL-UAECD**

Catastro Distrital de Bogotá, D.C.

Cra. 30 No. 25-90

Bogotá, D.C.

**REFERENCIA:** Solicitud desenglobe predios sometidos a propiedad horizontal Segregados del predio con Matrícula inmobiliaria en mayor extensión 50C-2186626, CHIP AAA0284FKMR, código catastral 005104015500000000

Respetados señores:

Yo, Juan José Ferreira Sandino, identificado con cédula de ciudadanía número 79.159.668 expedida en Bogotá, en calidad de Apoderado Especial de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Lote Proyecto Rosario Manzana III, con Nit. 805.012.921-0, con fundamento en los artículos 23 de la Constitución Política de Colombia, artículos 5 y siguientes, artículo 13 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 (Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso) y de la Ley 1755 de 2015, por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición, me dirijo a ustedes para formular la presente petición de desenglobe de unidades inmobiliarias surgidas de la constitución de la copropiedad denominada Edificio Manzana 3, previos los siguientes hechos:

**I- Hechos.**

**PRIMERO:** Acción Fiduciaria S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Proyecto Rosario Manzana III, que se desarrolla en la ciudad de Bogotá, ubicada entre la carrera 30 y la carrera 35 y entre la calle 63D y calle 63F, Código del sector 005104001, localidad 12- barrio El Rosario en la ciudad de Bogotá, D.C., constituyó el reglamento de propiedad horizontal por escritura pública número 1837 del 06 de diciembre de 2023 otorgado en la Notaria 70 de Bogotá.



**SEGUNDO:** Obtenido el registro de dicho reglamento de propiedad horizontal ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, inscrito en el folio de mayor extensión 50C-2186626, surgieron 302 unidades inmobiliarias, cuyos folios van del 50c-2200707 al 50c-2201008, ambos inclusive.

## **II. Objeto de la Petición**



La presente solicitud se hace con base en las siguientes consideraciones:

1. Requerir a la UAECD, el desglose catastral de los predios surgidos del registro del Reglamento de propiedad horizontal, contenido en la escritura pública número 1837 del 06 de diciembre de 2023 otorgado en la Notaria 70 de Bogotá.
2. En razón a que es indispensable realizar el desglose de las 302) unidades que conforman la manzana catastral 005104001, del Barrio El Rosario, Localidad 12, adjuntamos certificado de tradición folio 50C-2186626 en el cual consta la inscripción del reglamento y la apertura de los folios para las unidades individuales.
3. El trámite solicitado se hace respetando toda la legalidad establecida para este tipo de procesos y siguiendo los delineamientos que para tal fin la UAECD tenga establecidos.
4. Para efectos de estudio y ejecución de la solicitud aquí presentada, en el punto siguiente se está enviando toda la información concerniente a los predios que conforman la propiedad horizontal del Edificio Manzana 3, se incorporan los documentos que acreditan propiedad y ficha catastral y que comprende lo siguiente:
  - a. Lista detallada de todos los predios que conforman la manzana catastral, en la cual se indica No. del lote, matrícula inmobiliaria, dirección, cedula catastral y Chip.
  - b. En ese mismo orden se presenta una descripción de los predios, indicando matrícula inmobiliaria, dirección inmueble, fecha de registro, tipo de documento del responsable, número documento del responsable, nombre del responsable, tipo de responsabilidad y % de participación un cada predio.
  - c. Se anexan certificado de tradición de mayor extensión en el cual consta el registro del reglamento de propiedad horizontal y la apertura de folios para cada una de las unidades privadas constituidas.

- d. Boletines catastrales de mayor extensión, predio con Matrícula inmobiliaria en mayor extensión 50C-2186626, CHIP AAA0284FKMR, código catastral 005104015500000000
- e. Copia de la escritura pública número 1837 del 06 de diciembre de 2023 otorgado en la Notaria 70 de Bogotá, correspondiente a la constitución del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Manzana 3.

#### IV - Pruebas Documentales

Adjunto como pruebas:

- 1. Poder de Acción Fiduciaria S.A.S. a Juan José Ferreira S.
- 2. Certificado de Superfinanciera de Acción Fiduciaria S.A.
- 3. Copia Cámara de comercio de Acción Fiduciaria S.A.
- 4. Fotocopia cédula representante legal Acción Fiduciaria
- 5. Fotocopia cedula apoderado – Juan José Ferreira S. 
- 6. Certificados de tradición del predio de mayor extensión, folio 50C-2186626 en el cual consta la apertura de las unidades surgidas de la constitución del reglamento de propiedad horizontal.
- 7. Boletín catastral del predio en mayor extensión.
- 8. Copia de la escritura correspondientes a la constitución del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Manzana 3. 

#### V- Dirección para Notificaciones

Favor remitir respuesta a la Carrera 7 No. 75-51 Off: 602  
Correo electrónico: [iferreira@cvg.com.co](mailto:iferreira@cvg.com.co), [info@cvg.com.co](mailto:info@cvg.com.co)  
[mquevara@cvg.com.co](mailto:mquevara@cvg.com.co)  
Celular: 3108576461 - Teléfono 6401500

Atentamente,



**JUAN JOSÉ FERREIRA SANDINO**  
C.C. 79.159.668 expedida en Bogotá







# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240315156891110480**

**Nro Matrícula: 50N-20636146**

Pagina 1

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 10:56:25 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-01-2011 RADICACIÓN: 2011-2227 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2011

CODIGO CATASTRAL: **AAA0223XL** DECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 12 de fecha 04-01-2011 en NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 302 INT. 16 con area de PRIVADA. 47.78M2 con coeficiente de 0.3223% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ...SEGUN ESCRITURA 2859 DEL 08-06-2011 NOTARIA 48 DE BOGOTA DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROP. HOR. EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1,904%

### COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO LIMONARPARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL- -TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION-) DE HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III Y IV, MEDIANTE ESCRITURA # 1947 DE 16-07-2010 NOTARIA 35 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 03-08-2010 AL FOLIO 50N-20532991. HELM TRUST S.A. (ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A.) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III, IV. ADQUIRIO ESTE Y OTRO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE CARDENAS SAENZ LUIS, CARDENAS SAENZ JUAN ANDRES, CARDENAS SAENZ DE LARA MARIA MAGDALENA, CARDENAS SAENZ DE URIBE ISABEL Y CARDENAS DE HURTADO MARIA TERESA MARGARITA, SEGUN ESCRITURA 1553 04-06-2004 NOTARIA 35 BOGOTA. REGISTRADO EN LOS FOLIOS 50N-1188834, 50N-1188835, 50N-46442. ESTOS ADQUIRIERON PARTE CARDENAS SAENZ MARIA MAGDALENA, CARDENAS SAENZ LUIS, CARDENAS SAENZ ISABEL, CARDENAS SAENZ ANDRES Y CARDENAS SAENZ TERESA, POR ADJUDICACION EN SUCESION DE CARDENAS ORTIZ IGNACIO, SEGUN SENTENCIA DEL 08-11-1973 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADO EL 18-06-1974 AL FOLIO 50N-46439. OTRA PARTE ADQUIRIERON CARDENAS DE LARA MARIA MAGDALENA, CARDENAS DE URIBE ISABEL, CARDENAS SAENZ ANDRES, CARDENAS SAENZ MARIA TERESA Y CARDENAS SAENZ LUIS, POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, CELEBRADA CON CARDENAS DE GOMEZ ALICIA, CARDENAS DE PARDO BEATRIZ, PIZANO DE LEYVA GERTRUDIZ, PIZANO ACRDENAS JOSEFINA Y PIZANO ACRDENAS CAROLINA, SEGUN ESCRITURA # 3776 DE 23-06-1981 NOTARIA 4A BOGOTA. REGISTRADA EL 18-08-1981 AL FOLIO 050N-618995...\*AMMA\*.

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 73B 146F 25 IN 16 AP 302 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 73B 146F 50 IN 16 AP 302 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 73 B 146F-50 APARTAMENTO 302 INT. 16 "LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL ETAPA II" P.H.

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

50N - 20532991

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-10-2009 Radicación: 2009-87885

Doc: ESCRITURA 2968 del 22-09-2009 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HELM TRUST S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION "EL TOMILLAR"

X NIT 800.141.121-1

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-09-2010 Radicación: 2010-74794



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

**Certificado generado con el Pin No: 240315156891110480**

**Nro Matrícula: 50N-20636146**

Pagina 2

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 10:56:25 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

Doc: ESCRITURA 4390 del 02-09-2010 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
SOBRE 4.503.12 M2.PRIMERA ETAPA.\*\*\*PARTE RESTANTE PARA ETAPAS POSTERIORES DE 9.769.77 M2\*\*\*

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.FIDUBOGOTA S.A.(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL.FIDUBOGOTA)**

**X NIT:830.055.897.7**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-09-2010 Radicación: 2010-74794

Doc: ESCRITURA 4390 del 02-09-2010 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

**A: CODENSA S. A. ESP.**

**NIT# 8300372480**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-01-2011 Radicación: 2011-2227

Doc: ESCRITURA 12 del 04-01-2011 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDA POR E.P.  
NO. 4390 DEL 2-09-2010 Y DETERMINACION DE LA 2 ETAPA

**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 DENOMINADO LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL-FIDUBOGOTA S.A.**

**X NIT. 8300558977**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-06-2011 Radicación: 2011-47831

Doc: ESCRITURA 2859 del 08-06-2011 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA  
CONSTITUCION DE LA 3 ETAPA, EN EL AREA RESTANTE DEL LOTE DE 675.72M2 (ULTIMA ETAPA)

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL-FIDUBOGOTA**

**X NIT. 8300558977**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-08-2011 Radicación: 2011-60491

Doc: ESCRITURA 3391 del 07-07-2011 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$72,306,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.FIDUBOGOTA S.A.(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL.FIDUBOGOTA)**

**NIT.830.055.897-7**

**A: JIMENEZ CANTOR NANCY**

**CC# 51834700 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240315156891110480**

**Nro Matrícula: 50N-20636146**

Pagina 3

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 10:56:25 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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-08-2011 Radicación: 2011-60491

Doc: ESCRITURA 3391 del 07-07-2011 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JIMENEZ CANTOR NANCY

CC# 51834700 X

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

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-08-2011 Radicación: 2011-60491

Doc: ESCRITURA 3391 del 07-07-2011 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**A: HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III,IV**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-08-2016 Radicación: 2016-58165

Doc: ESCRITURA 4002 del 17-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JIMENEZ CANTOR NANCY

CC# 51834700

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

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 10-01-2017 Radicación: 2017-318

Doc: ESCRITURA 2317 del 30-09-2016 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JIMENEZ CANTOR NANCY

CC# 51834700

**A: NIETO RIVERA ELIANA PATRICIA**

CC# 52082623 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 30-08-2023 Radicación: 2023-53053

Doc: ESCRITURA 2972 del 24-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$195,000,000





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240315156891110480

Nro Matrícula: 50N-20636146

Pagina 4

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 10:56:25 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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NIETO RIVERA ELIANA PATRICIA

CC# 52082623

A: AGUDELO BONILLA FANNY CONSTANZA

CC# 51847382 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-08-2023 Radicación: 2023-53053

Doc: ESCRITURA 2972 del 24-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: AGUDELO BONILLA FANNY CONSTANZA

CC# 51847382 X

A: LAVERDE BONILLA JULIAN LEONARDO

CC# 79671209

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-03-2024 Radicación: 2024-16400

Doc: CERTIFICADO 448 del 09-03-2024 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CANCELADA  
POR EP 436 04-03-2024 NOT 40 BTA

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

DE: LAVERDE BONILLA JULIAN LEONARDO

CC# 79671209

A: AGUDELO BONILLA FANNY CONSTANZA

CC# 51847382

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radificación: C2011-9348	Fecha: 31-08-2011
EN DIRECCION LO EXCLUIDO E INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2011-9348 CD			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radificación: C2013-5126	Fecha: 21-05-2013
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: 0	Nro corrección: 3	Radificación:	Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2014-53397 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radificación: C2011-9348	Fecha: 31-08-2011
SECCION PERSONAS NIT RAZON SOCIAL INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2011-9348 CD			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radificación: C2011-9348	Fecha: 31-08-2011
SECCION PERSONAS COMPLEMENTO DE PATRIMONIO CORREGIDO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2011-9348 CD			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radificación: C2011-9348	Fecha: 31-08-2011
SECCION PERSONAS RAZON SOCIAL CORREGIDA SEGUN TITULO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2011-9348 CD			
Anotación Nro: 9	Nro corrección: 1	Radificación: C2016-8993	Fecha: 13-09-2016
SECCION PERSONAS CEDULA CORREGIDA SEGUN TITULO VALE ART.59 LEY 1579/2012.C2016-8993.SG			



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

Certificado generado con el Pin No: 240315156891110480

Nro Matrícula: 50N-20636146

Pagina 5

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 10:56:25 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: REXC

TURNO: 2024-144094

FECHA: 15-03-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**ASUNTO: CONSTANCIA DE RESIDENCIA**

**A QUIEN CORRESPONDA:**

Por medio de la presente se relaciona que, la copropiedad conjunto Limonar Parque Residencial, consta de 528 unidades habitacionales, 22 torres de 6 pisos y posee 182 parqueaderos vehiculares de uso comunal y derecho de todos los copropietarios y/o residentes, los cuales se les asigna mediante sorteo cuatrimestral o de acuerdo a las disposiciones aprobadas en asamblea general.

La presente constancia se expide a los 20 días del mes de noviembre de 2023 a solicitud del interesado.

Cordialmente,



**JANNY ISABEL JIMENEZ  
ADMINISTRADOR DELEGADO  
HSY SYNERGY  
LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL P. H.**