



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-7183286

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DANIEL IVAN VALERO SIERRA
NIT / C.C CLIENTE	7183286
DIRECCIÓN	KR 12 # 10 - 20 CO TORRES DE LAS AMERICAS TORRE 2 APARTAMENTO 220, DEPOSITO 31, PARQUEADERO 88
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Las Américas
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/08/2024
FECHA INFORME	31/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORRES DE LAS AMERICAS SAS			
NUM. ESCRITURA	1922 EscrituraDe#NOTARIA	Segunda	FECHA	18/07/2024
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	Sin Información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	TORRES DE LAS AMERICAS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.740277%			

M. INMOB.	N°
070-253167	TORRE 2 APARTAMENTO 220
MATRICULA	NRO. GARAJE
070-253308	88
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
070-253246	31

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Sur de la ciudad de Tunja en el Barrio Las Américas sobre la Carrera 12 con calle 10 Conjunto Torres de las Américas.  
Al inmueble se llega así: la vía principal de acceso al conjunto es por la Carrera 12 con calle 10, la vía principal del sector es la carrera 11 para tomar luego la calle 11 o calle 10.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 286,911,849

VALOR ASEGURABLE \$ COP 286,911,849

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
Perito Actuante  
C.C: 1049603378  
RAA: AVAL-1049603378

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	138
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 916 del 11 de Abril de 2023 de la notaria 2 del círculo de Tunja  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo Municipal 0016 del 2014 de la Alcaldía de la ciudad de Tunja.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	71.02	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	65.77			
AREA LIBRE COMUN	M2	14.59			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 12 # 10 - 20 CO TORRES DE LAS AMERICAS TORRE 2 APARTAMENTO 220, DEPOSITO 31, PARQUEADERO 88 | Las Américas | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 916, fecha: 11/04/2023, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Regular
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	NO
Impacto Ambiental	Basura:	Ruido:
Aire:	NO	NO
		Cond.seguridad:
		NO
		Aguas servidas:
		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Óptimo	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	7	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	65.77	M2	\$3,892,958.00	89.24%	\$256,039,847.66
Area Privada	Garaje	15	M2	\$1,666,667.00	8.71%	\$25,000,005.00
Area Privada	Deposito	9.90	M2	\$593,131.00	2.05%	\$5,871,996.90
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$286,911,849</b>

Valor en letras

Doscientos ochenta y seis millones novecientos once mil ochocientos cuarenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$286,911,849**

## 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:**

Vivienda unifamiliar de dos pisos más altito y vivienda multifamiliar de hasta 9 pisos de altura.

## SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** El Sur de la ciudad de Tunja en el Barrio Las Américas sobre la Carrera 12 con calle 10 Conjunto Torres de las Américas. **Al inmueble se llega así:** la vía principal de acceso al conjunto es por la Carrera 12 con calle 10, la vía principal del sector es la carrera 11 para tomar luego la calle 11 o calle 10. 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:** El inmueble cuenta con sus respectivo parqueadero y deposito privados.

**Entorno:** El entorno del sector lo comprende vivienda residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, comercio tipo 1, inmuebles institucionales como la universidad Juan de Castellanos, la cual queda localizada a una cuadra del conjunto. El sector no presenta impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 916, Fecha escritura: 11/04/2023, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: 138, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. **NOTA: Actualmente el apartamento aun no esta pagando administración.**

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. **NOTA: El apartamento cuenta con una terraza común de usos exclusivo de 14.59 m2.**

**Acabados:** El apartamento cuenta con pisos en cerámica y madera laminada, cocina integral con mesón en acero inoxidable, baños enchapados en cerámica, la parte de la cabina, divisiones en vidrio templado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	2	\$271,000,000	1	\$271,000,000	1	\$25,000,000	1	\$5,871,000	\$3,770,277.91	3185144517
2	Mismo conjunto	4	\$250,000,000	1	\$250,000,000	1	\$25,000,000	1	\$5,871,000	\$3,750,924.34	3168201900
3	Mismo conjunto	6	\$220,000,000	1	\$220,000,000	1	\$25,000,000	1	\$5,871,000	\$3,438,709.09	3117917859
Del inmueble		2 Piso		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	0	63.69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,770,277.91
2	0		58.42	1.0	1.0	1.0	1.10	1	1.1	\$4,126,016.77
3	0		55	1.0	1.0	1.0	1.10	1	1.1	\$3,782,580.00
0 años										
									PROMEDIO	\$3,892,958.23
									DESV. STANDAR	\$201,928.33
									COEF. VARIACION	5.19%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,094,886.55	TOTAL	\$269,320,688.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,691,029.90	TOTAL	\$242,759,036.57
VALOR TOTAL	\$256,039,847.66			

Observaciones:  
NOTA: Teniendo en cuenta que los inmuebles del Item 2 y 3 No cuenta con terraza, se agregó un factor de homogeneización tamaño  
Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 12 # 10 - 20 CO TORRES DE LAS AMERICAS TORRE 2  
APARTAMENTO 220, DEPOSITO 31, PARQUEADERO 88 | Las  
Américas | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

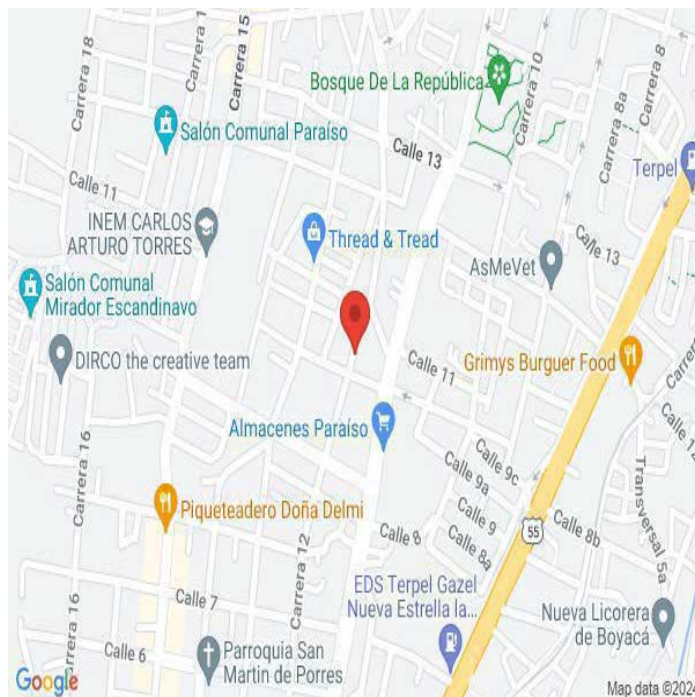
Latitud: 5.524387

Longitud: -73.366880

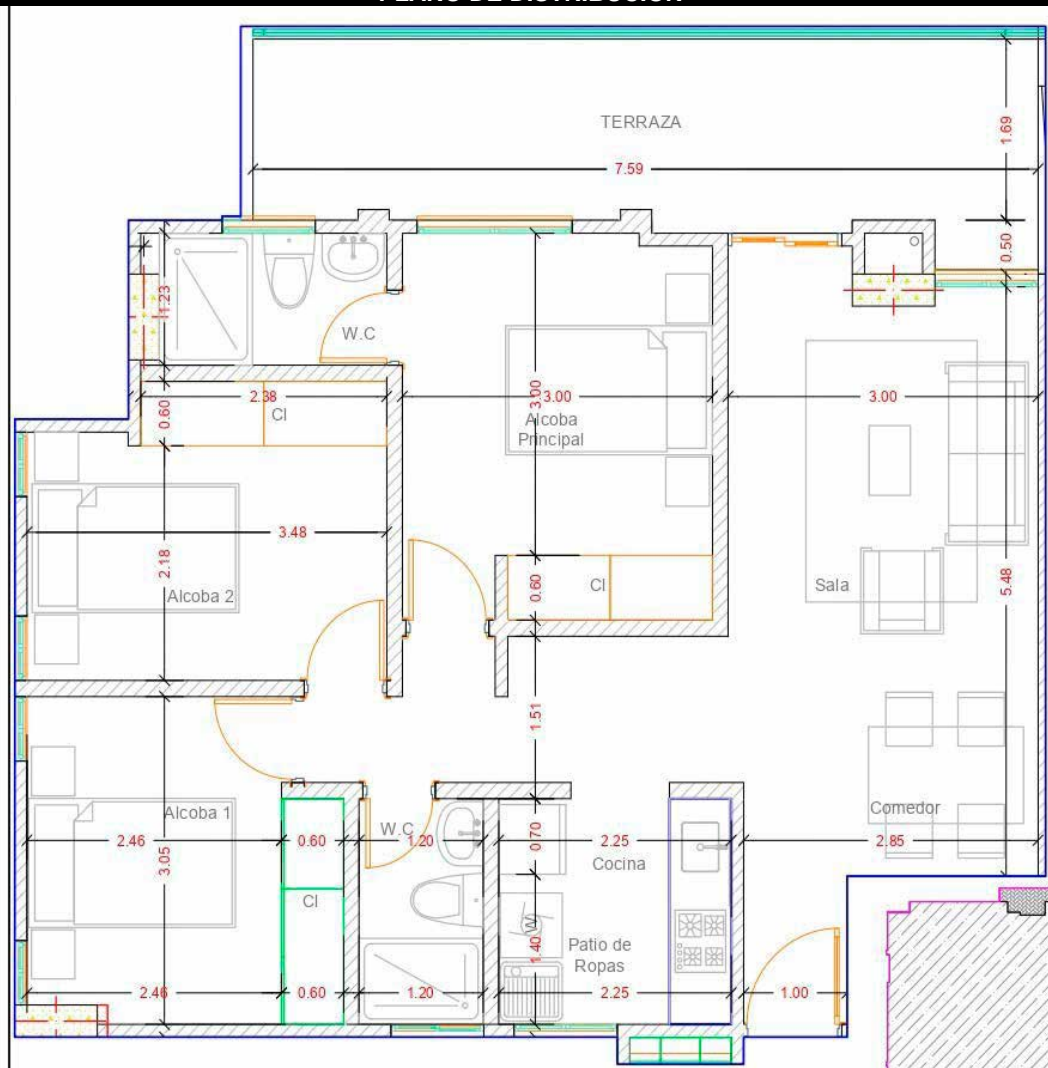
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31' 27.7926''

Longitud: 73° 22' 0.7674''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



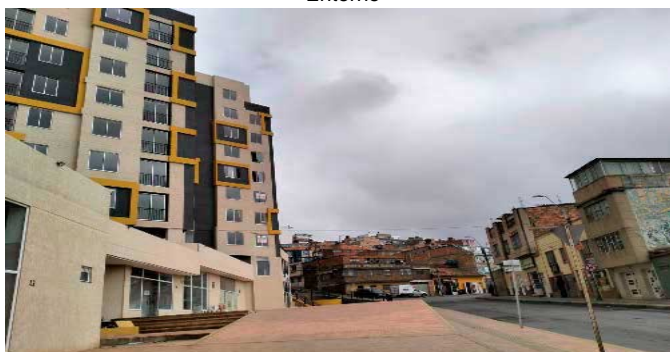
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



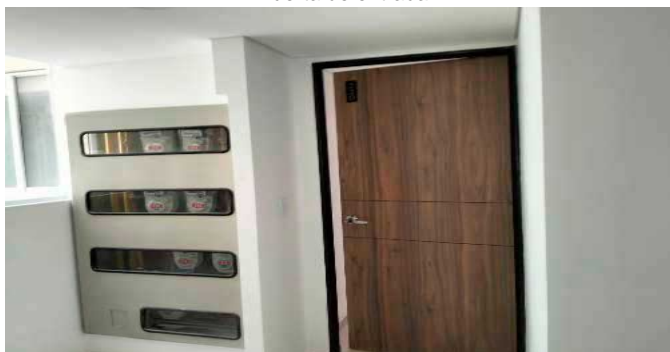
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Deposito

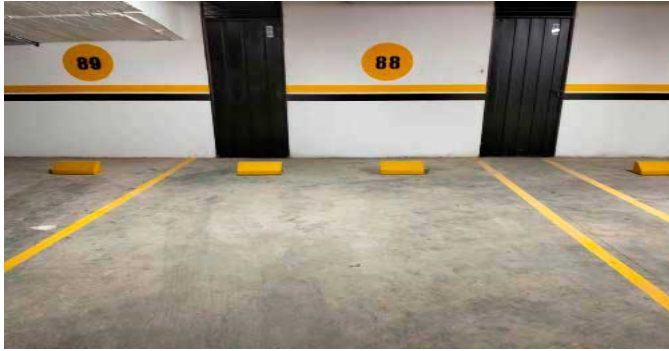


Deposito



## FOTOS General

Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-7183286



PIN de Validación: ba100b15



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomas.

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) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378. El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: ba100b15



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



### 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**

**ba100b15**

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-7183286 M.I.: 070-255107

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823314699473338

Nro Matrícula: 070-253167

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-78607

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:23 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: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: TUNJA

FECHA APERTURA: 08-05-2023 RADICACIÓN: 2023-070-6-6069 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 2 APARTAMENTO 220 CON coeficiente de propiedad 0.740277% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 916, 2023/04/11, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 65 CENTIMETROS CUADRADOS: 77 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.740277%

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. -POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR , NESTOR SALAZAR DIAZ , AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ ,LAURA DANIELA VEGA SALAZAR Y MARIA CAMILA VEGA SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA 2132 DEL 25/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/8/2022 EN LA MATRÍCULA 070-212493 .¿02. - LAURA DANIELA VEGA SALAZAR Y MARIA CAMILA VEGA SALAZAR ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DEL DERECHO DE CUOTA DE CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ MEDIANTE ESCRITURA 2517 DEL 27/9/2017 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 15/12/2017 EN LA MATRÍCULA 070-212493 .¿03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 1909 DEL 5/8/2015 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/9/2015 ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR , CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ , NESTOR SALAZAR DIAZ Y AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ REALIZARON DIVISION MATERIAL EN LA MATRÍCULA 070-212493 .-- 04.- ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR, AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ, CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ Y NESTOR SALAZAR DIAZ ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE FIDEL SALAZAR REYES MEDIANTE ESCRITURA 2780 DEL 9/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE TUNJA REGISTRADA EL 20/12/2011 EN LA MATRÍCULA 070-103855. --05.- FIDEL SALAZAR REYES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A GASEOSAS BOYACA S A MEDIANTE ESCRITURA 2073 DEL 14/11/1996 DE LA NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN REGISTRADA EL 19/11/1996 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-103855. --

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 12 # 10 - 20 CO TORRES DE LAS AMERICAS TORRE 2 APARTAMENTO 220

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 212493

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-08-2022 Radicación: 2022-070-6-15355

Doc: ESCRITURA 2132 DEL 25-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823314699473338

Nro Matrícula: 070-253167

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-78607

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:23 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: GRAVAMEN: 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-04-2023 Radicación: 2023-070-6-6069

Doc: ESCRITURA 916 DEL 11-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-070-6-10665

Doc: ESCRITURA 1922 DEL 18-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2132 DEL 25/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA SOBRE EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN POR UN VALOR DE \$ 117000000

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-070-6-10665

Doc: ESCRITURA 1922 DEL 18-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$24,793,431.31

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

A: TORRES DE LAS AMERICAS SAS

NIT# 901287762 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\* \* \*

\* \* \*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240823314699473338**

**Nro Matrícula: 070-253167**

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-78607

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:23 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: 2024-070-1-78607**

**FECHA: 23-08-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL**  
REGISTRADOR SECCIONAL



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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823843899473340

Nro Matrícula: 070-253246

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-78606

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:22 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: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: TUNJA

FECHA APERTURA: 08-05-2023 RADICACIÓN: 2023-070-6-6069 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

DEPOSITO 31 CON coeficiente de propiedad 0.111430% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 916, 2023/04/11, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 9 CENTIMETROS CUADRADOS: 90 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.111430%%

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. -POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR , NESTOR SALAZAR DIAZ , AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ ,LAURA DANIELA VEGA SALAZAR Y MARIA CAMILA VEGA SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA 2132 DEL 25/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/8/2022 EN LA MATRÍCULA 070-212493 .¿02. - LAURA DANIELA VEGA SALAZAR Y MARIA CAMILA VEGA SALAZAR ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DEL DERECHO DE CUOTA DE CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ MEDIANTE ESCRITURA 2517 DEL 27/9/2017 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 15/12/2017 EN LA MATRÍCULA 070-212493 .¿03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 1909 DEL 5/8/2015 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/9/2015 ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR , CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ , NESTOR SALAZAR DIAZ Y AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ REALIZARON DIVISION MATERIAL EN LA MATRÍCULA 070-212493 .-- 04.- ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR, AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ, CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ Y NESTOR SALAZAR DIAZ ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE FIDEL SALAZAR REYES MEDIANTE ESCRITURA 2780 DEL 9/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE TUNJA REGISTRADA EL 20/12/2011 EN LA MATRÍCULA 070-103855. --05.- FIDEL SALAZAR REYES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A GASEOSAS BOYACA S A MEDIANTE ESCRITURA 2073 DEL 14/11/1996 DE LA NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN REGISTRADA EL 19/11/1996 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-103855. --

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 12 # 10 - 20 CO TORRES DE LAS AMERICAS DEPOSITO 31

DETERMINACION DEL INMUEBLE: DEPOSITO

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 212493

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-08-2022 Radicación: 2022-070-6-15355

Doc: ESCRITURA 2132 DEL 25-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823843899473340

Nro Matrícula: 070-253246

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-78606

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:22 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: GRAVAMEN: 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-04-2023 Radicación: 2023-070-6-6069

Doc: ESCRITURA 916 DEL 11-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-070-6-10665

Doc: ESCRITURA 1922 DEL 18-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2132 DEL 25/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA SOBRE EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN POR UN VALOR DE \$ 117000000

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-070-6-10665

Doc: ESCRITURA 1922 DEL 18-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,732,024.7

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

**A: TORRES DE LAS AMERICAS SAS**

**NIT# 901287762 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

\* \* \*

\* \* \*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823843899473340

Nro Matrícula: 070-253246

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-78606

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:22 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: 2024-070-1-78606

FECHA: 23-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADOR SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823441199473339

Nro Matrícula: 070-253308

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-78604

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:22 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: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: TUNJA

FECHA APERTURA: 08-05-2023 RADICACIÓN: 2023-070-6-6069 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO 88 CON coeficiente de propiedad 0.168833% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 916, 2023/04/11, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 15 CENTIMETROS CUADRADOS: 00 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.1688333%

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. -POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR , NESTOR SALAZAR DIAZ , AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ ,LAURA DANIELA VEGA SALAZAR Y MARIA CAMILA VEGA SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA 2132 DEL 25/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/8/2022 EN LA MATRÍCULA 070-212493 .¿02. - LAURA DANIELA VEGA SALAZAR Y MARIA CAMILA VEGA SALAZAR ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DEL DERECHO DE CUOTA DE CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ MEDIANTE ESCRITURA 2517 DEL 27/9/2017 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 15/12/2017 EN LA MATRÍCULA 070-212493 .¿03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 1909 DEL 5/8/2015 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/9/2015 ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR , CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ , NESTOR SALAZAR DIAZ Y AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ REALIZARON DIVISION MATERIAL EN LA MATRÍCULA 070-212493 .-- 04.- ANA OTILIA DIAZ DE SALAZAR, AURA MARITHSA SALAZAR DIAZ, CLAUDIA CRISTINA SALAZAR DIAZ Y NESTOR SALAZAR DIAZ ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE FIDEL SALAZAR REYES MEDIANTE ESCRITURA 2780 DEL 9/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE TUNJA REGISTRADA EL 20/12/2011 EN LA MATRÍCULA 070-103855. --05.- FIDEL SALAZAR REYES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A GASEOSAS BOYACA S A MEDIANTE ESCRITURA 2073 DEL 14/11/1996 DE LA NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN REGISTRADA EL 19/11/1996 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-103855. --

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 12 # 10 - 20 CO TORRES DE LAS AMERICAS PARQUEADERO 88

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 212493

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-08-2022 Radicación: 2022-070-6-15355

Doc: ESCRITURA 2132 DEL 25-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823441199473339

Nro Matrícula: 070-253308

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-78604

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:22 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: GRAVAMEN: 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-04-2023 Radicación: 2023-070-6-6069

Doc: ESCRITURA 916 DEL 11-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-070-6-10665

Doc: ESCRITURA 1922 DEL 18-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2132 DEL 25/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA SOBRE EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN POR UN VALOR DE \$ 117000000

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-070-6-10665

Doc: ESCRITURA 1922 DEL 18-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$5,654,571.72

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE LAS AMERICAS ETAPA 1 NIT. 8300538122

**A: TORRES DE LAS AMERICAS SAS**

**NIT# 901287762 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

\* \* \*

\* \* \*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240823441199473339

Nro Matrícula: 070-253308

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-78604

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:16:22 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: 2024-070-1-78604

FECHA: 23-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADOR SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública