



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	28/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 12C 71C 30 TO 4 IN 11 AP 601	
Barrio	villa alsacia	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	RIGOBERTO GUIZA LOPEZ	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: LUIS ARMANDO GARCIA AMEZQUITA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **RIGOBERTO GUIZA LOPEZ** ubicado en la CL 12C 71C 30 TO 4 IN 11 AP 601 villa alsacia, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$262,961,721.26 pesos m/cte (Doscientos sesenta y dos millones novecientos sesenta y un mil setecientos veintiuno).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 601, IN 11	52.43	M2	\$5,015,482.00	100.00%	\$262,961,721.26
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$262,961,721</b>

Valor en letras

Doscientos sesenta y dos millones novecientos sesenta y un mil setecientos veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante


  
cc. 91528506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
RAANro: AVAL-91528506 C.C: 91528506  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-09 11:49:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	5,015,482	Valor del avalúo en UVR	730,982.44
Proporcional	0	262,961,721	Valor asegurable	262,961,721
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El apartamento cuenta con el garaje de uso exclusivo asignado en la escritura.</p> <p><b>Entorno:</b> - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 3904, Fecha escritura: 25/10/2007, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Bogotá, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> 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, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en</p>			

habitaciones, en general en buen estado.

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

<b>Código</b>	LRHIPO-10496 15323	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LUIS ARMANDO GARCIA AMEZQUITA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1049615323	<b>Teléfono</b>	3104349801
<b>Email</b>	luis.garcia1725@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RIGOBERTO GUIZA LOPEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	17036817	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 12C 71C 30 TO 4 IN 11 AP 601				
<b>Conjunto</b>	Conjunto Residencial Torres de Villa Alsacia				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	villa alsacia	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> CL 12C 71C 30 TO 4 IN 11 AP 601 <b>Al inmueble se llega así:</b> calle 12C, Carrera 71C Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	AP 601, IN 11		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	57.79	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 196.601.000
AREA PRIVADA	M2	52.43			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.43
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</b></p>				

### Areas o Documentos

Código Civil Colombiano, por los siguientes términos:

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.- LA VENDEDORA** transfiere en favor del **COMPRADOR** a título de compraventa pura y simple, el derecho de dominio, propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS UNO (601) INTERIOR ONCE (11)** **TORRE CUATRO (4)** Y DERECHO AL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE **NÚMERO CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE (437)**, forma parte del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE VILLA ALSACIA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle doce C (12 C) número setenta y uno C – treinta (71 C-30) de Bogotá D.C., situado en el sexto (6º) piso. Cuenta con un área total construida de cincuenta y siete metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (**57.79 M<sup>2</sup>**), con incidencia de muros comunes de por medio, muros comunes de fachada, y ductos interior. Su área privada es de cincuenta y dos metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadrados (**52.43 M<sup>2</sup>**). Su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts.), sus linderos son: Entre los puntos uno y dos (1 y 2), en línea recta de cinco metros (5.00 mts.), muro común de por medio que lo separa del apartamento seiscientos cuatro (604) de la

### Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411211540104297637

Nro Matrícula: 50C-1700463

Página 1 TURNO: 2024-785587

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 02:45:34 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C.

FECHA APERTURA: 06-11-2007 RADICACIÓN: 2007-117739 CON: ESCRITURA DE: 26-10-2007

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0212LRNXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3904 de fecha 25-10-2007 en NOTARIA 26 de BOGOTÁ D.C. APTO 601 TORRE 4 INT.11 con área de 52.43 M<sup>2</sup> AREA PRIVADA con coeficiente de 0.270% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 2157 DEL 03-08-2009 NOTARIA 28 BOGOTÁ SE MODIFICO EL COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD EN 0.185% SEGUN ESCRITURA 2540 DEL 21-09-2010 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTÁ D.C., SE MODIFICA EL COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD EN:0.166% (DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984).

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
605	EscrituraDePropiedad	22/04/2014	26	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1700463	21/11/2024	AAA0212LRNX	0.166%	0065120610004	AP 601, IN 11 06005

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
437	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	N/A	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

**Observación**

El apartamento cuenta con el garaje de uso exclusivo asignado en la escritura.

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

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3904		<b>Fecha escritura</b>	25/10/2007	
<b>Notaria escritura</b>	26		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá	
<b>Valor administración</b>	S/I	<b>Total unidades</b>	480	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	13	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	Si	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	12
<b>#Sótanos</b>	4				
<b>Observación</b>	Escritura: 3904, Fecha escritura: 25/10/2007, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Bogotá, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	concreto texturizado	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2007	<b>Edad Inmueble</b>	17 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No aporta				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

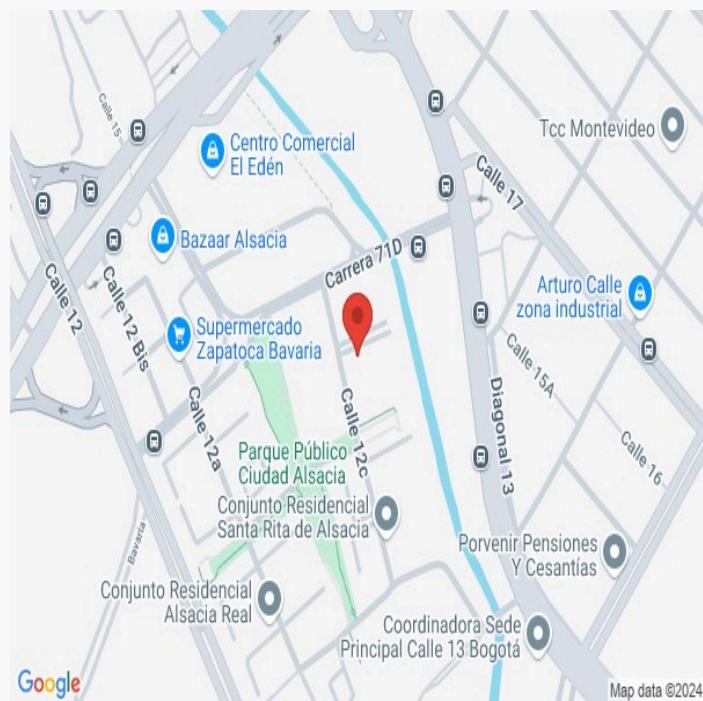
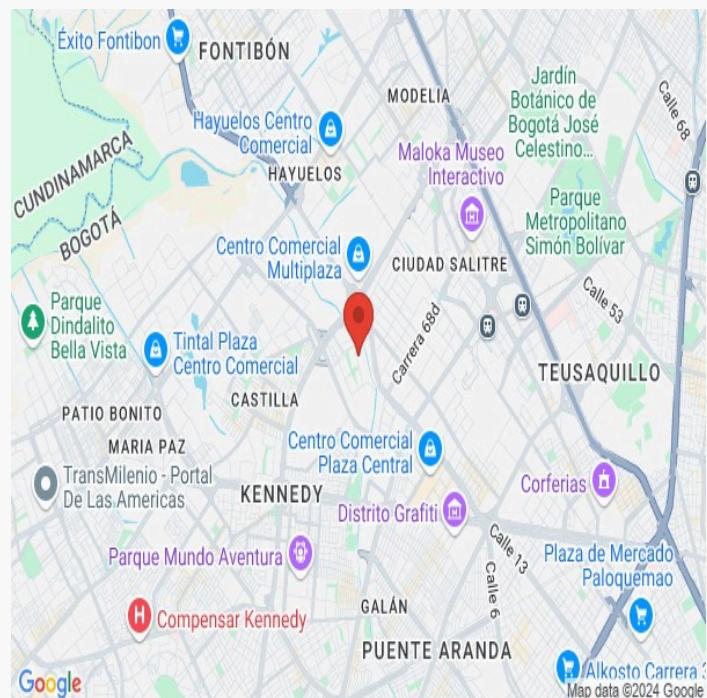
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	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, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	---

Dirección: CL 12C 71C 30 TO 4 IN 11 AP 601 | villa alsacia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.643865121350178  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 37.9134''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1262390559654  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 34.4598''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Villa Alsacia	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$		\$	\$5,115,384.62	320 4101615
2	Villa Alsacia	9	\$300,500,000	0.95	\$285,475,000	1	\$		\$	\$5,008,333.33	3042006662
3	Villa Alsacia	4	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000		\$		\$	\$4,922,727.27	3118870754
<b>Del inmueble</b>		<b>AP 601, IN 11</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	55	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,115,384.62
2	15	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,008,333.33
3	15	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,922,727.27
	<b>17 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,015,481.74</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$96,527.40</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.92%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,112,009.14</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$268,022,639.07</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,918,954.34</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$257,900,776.18</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$262,961,721.26</b>		

Observaciones:

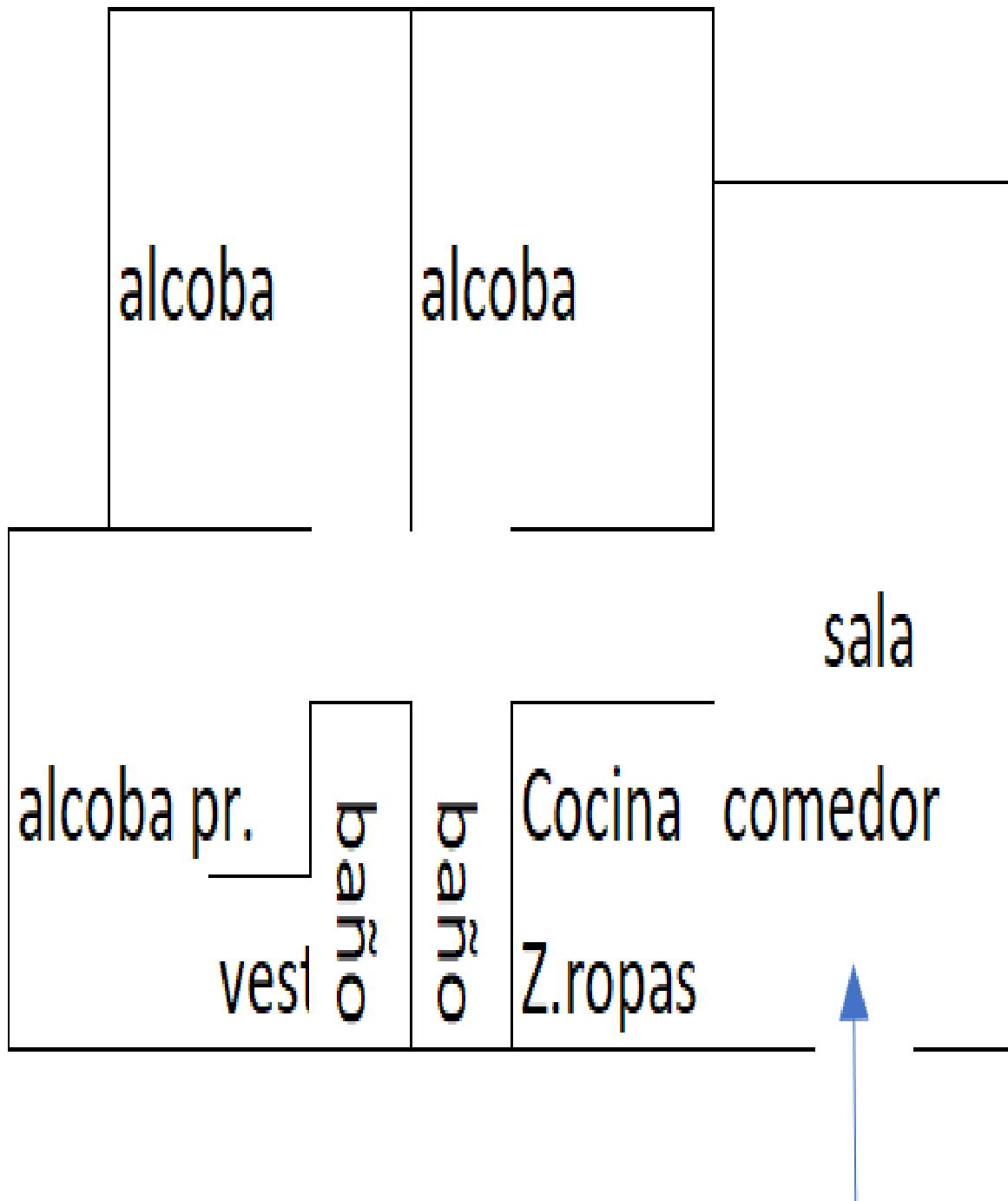
**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-santa-maria-de-los-angeles-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/874-M5443540>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ub.-castilla-real-3-habitaciones-2-banos/11104-M5103011>

3.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191654302>

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



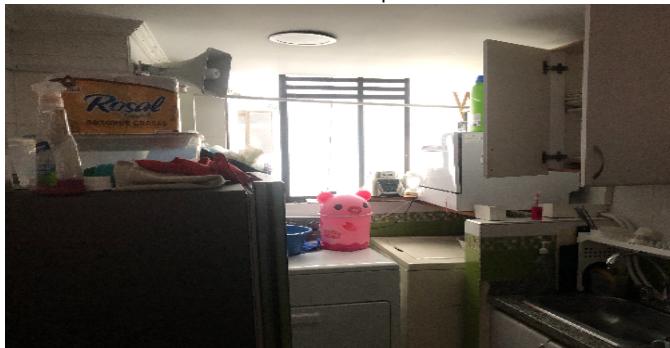
Cocina



Cocina



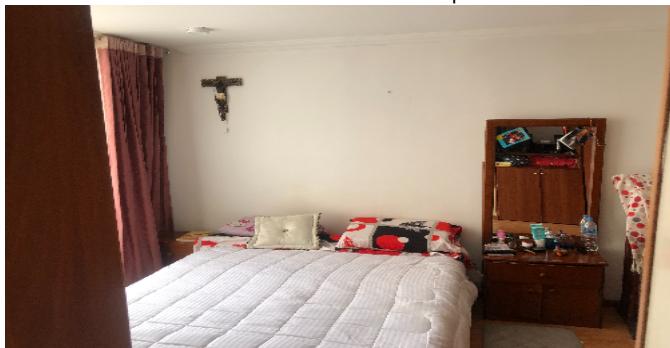
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



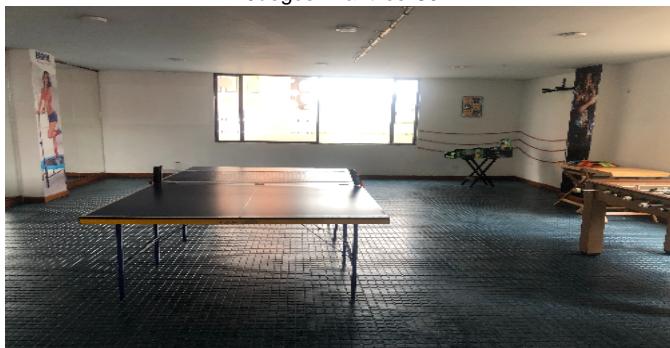
Salón Social-CJ



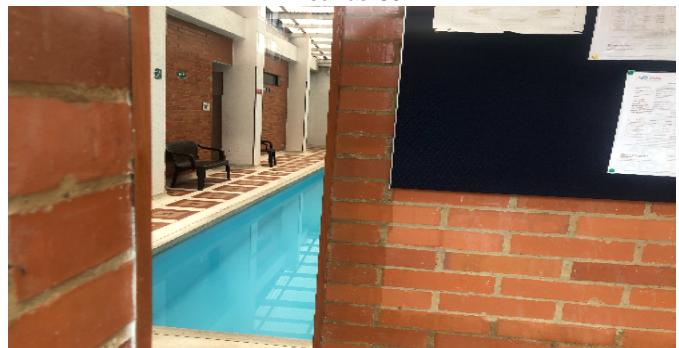
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

----- METODOLOGÍA: Para la

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

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

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1049615323**



PIN de Validación: b5140ab

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

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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  
26 Abr 2018Regimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018Regimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5140ab

**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5140ab



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://anavaleo.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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: b5140ab



Fecha de inscripción  
15 Oct 2020      Régimen  
Régimen Académico



#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

RAA AVALUO: LRHIPO-1049615323 M.I.: 50C-1700463  
15 Oct 2020      Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47  
Teléfono: 3142813371  
Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: b5f40afb



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506  
El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE EXPEDICIÓN

b5f40afb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2411211540104297637

**Nro Matrícula: 50C-1700463**

Pagina 1 TURNO: 2024-785587

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 02:45:34 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-11-2007 RADICACIÓN: 2007-117739 CON: ESCRITURA DE: 26-10-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0212LRNX COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3904 de fecha 25-10-2007 en NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. APTO.601 TORRE 4 INT.11 con area de 52.43 M2 AREA PRIVADA con coeficiente de 0.270% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 2157 DEL 03-08-2009 NOTARIA 28 BOGOTA SE MODIFICO EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN 0.185% SEGUN ESCRITURA 2540 DEL 21-09-2010.DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C., SE MODIFICA EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN:0.166% (DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACIONES**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA FIDUCIA FIDUBOGOTA S.A. CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-1571551; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA DE OCCIDENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUCIARIA DE OCCIDENTE-FIDEICOMISO DE GARANTIA POR ESCRITURA 6684 DEL 08-06-2004 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA DESENGLOBO POR ESCRITURA 5109 DEL 08-05-2003 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-1570170; DESENGLOBO POR ESCRITURA 3328 DEL 27-03-2003 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-1570123; Y ENGLOBO POR ESCRITURA 3328 YA MENCIONADA. FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA ASI: PARTE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA DE AFINVAR LTDA.POR ESCRITURA 1612 DE 25-05-2000 NOTARIA 23 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-598156. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 730 DE 2-03-81 NOTARIA 7 DE BOGOTA. CLARADA POR ESCRITURA 7815 DE 6-08-84 NOTARIA 5 DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO FIDUCIARIA DE OCCIDENTE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE BIENES Y COMERCIO S.A. POR ESCRITURA 3328 DE 27-03-2003 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1197972. ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE AFINVAR LTDA. POR ESCRITURA 1527 DE 14-02-2003 NOTARIA 29 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD DESENGLOBO POR ESCRITURA 4072 DE 11-05-88 NOTARIA 5 DE BOGOTA Y ADQUIRIO COMO YA SE EXPRESO.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 12C 71C 30 TO 4 IN 11 AP 601 (DIRECCION CATASTRAL )

2) CALL E 12C #71C 30 TO 4 IN 11 AP 601

1) CALLE 12 C. # 71C-30 APTO 601 TORRE 4 INT 11 CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE VILLA AL SACCIA" ETAPA III- PROPIEDAD HORIZONTAL

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

500-1531551



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411211540104297637**

**Nro Matrícula: 50C-1700463**

Página 2 TURNO: 2024-785587

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 02:45:34 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-05-2007 Radicación: 2007-55455

Doc: ESCRITURA 591 del 20-04-2007 NOTARIA 9 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA - FIDEICOMISO BOGOTA S.A. NIT 800.142.383-7

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-10-2007 Radicación: 2007-117739

Doc: ESCRITURA 3904 del 25-10-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA III

**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 NIT 800142383-7 VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA FIDUBOGOTA S.A.

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-35777

Doc: ESCRITURA 4779 del 21-12-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$72,580,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO IDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA-FIDUBOGOTA S.A.

A: GONZALEZ ERAZO VANESA

CC# 1018444482 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-35777

Doc: ESCRITURA 4779 del 21-12-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$24,393,264

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

**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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO IDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA-FIDUBOGOTA S.A.

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-04-2009 Radicación: 2009-42723

Doc: ESCRITURA 761 del 25-03-2009 NOTARIA 28 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2411211540104297637**

**Nro Matrícula: 50C-1700463**

Página 3 TURNO: 2024-785587

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 02:45:34 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONANDO LA IV ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE VILLA ALSACIA.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE VILLA ALSACIA ETPAS I,II,III Y IV -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2009 Radicación: 2009-87691**

Doc: ESCRITURA 2157 del 03-08-2009 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADICION A LAS ESC 1547 DE 06-08-2004, 2266 DE 10-11-2004, 313 DE 07-03-2005, 1889 DE 19-10-2005, 2272 DE 14-12-2005 Y 761 DE 25-03-2009 NOT.9 Y 28 DE BTA, EN CUANTO A CREAR LA ETAPA V INTERIOR 14 DEL CONJ.RES.TORRES DE VILLA ALSACIA P.H.

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. -FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA -FIDUBOGOTA S.A.**

X NIT 8001423837

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-04-2010 Radicación: 2010-34477**

Doc: CERTIFICADO 69895 del 01-02-2010 CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-09-2010 Radicación: 2010-93867**

Doc: ESCRITURA 2540 del 21-09-2010 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 1547 EN CUANTO A LA ETAPA V INTERIOR 15, SE REFORMA EL REGLAMENTO EN LO CORRESPONDIENTE A LA DESCRIPCION Y AREA DEL APTO 201 INTERIOR 14 SE MODIFICA TABLA DE COEFICIENTES.

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES DE VILLA ALSACIA FIDUBOGOTA S.A.**

NIT 800.142.383-7

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-125308**

Doc: ESCRITURA 3403 del 15-12-2010 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "ESCRITURAS 1547 DE 06/08/2004 DEMAS REFORMAS Y ADICIONES EN CUANTO A QUE RECTIFICA DEPENDENCIAS DE LOS APTS DESCritos EN LA PRESENTE REFORMA AL RPH."DEMAs ESPECIFICACIONES EN LA ESCRITUA".

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



**Bancolombia**   
NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 099047034

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 188 - EL CAN

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 11/09/2024 Hora: 3:38:21

Secuencia: 341 Código usuario: 013

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía  
Identificación Pagador: 1049615323

Valor Total: \$ 300,000.00 \*\*\*

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 \*\*\*

Valor Cheque: \$ 0.00 \*\*\*

Costo Transacción: \$ 0.00 \*\*\*

Referencia 1: 1049615323

Referencia 2: LUIS GARCIA

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE  
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN  
ORDENADA AL BANCO