



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-9398285

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MIGUEL ACEVEDO PLAZAS
NIT / C.C CLIENTE	9398285
DIRECCIÓN	CALLE 191 A 11A - 25 TO 4 AP 415
SECTOR	Urbano
BARRIO	Canaima
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/05/2025
FECHA INFORME	18/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELIANA RUTH SERRANO BECERRA					
NUM. ESCRITURA	5086 Escritura De NOTARIA	6	FECHA	20/11/2012		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	008544200900404415					
CHIP	AAA0231HEAW					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 5820 del 11-11-2008 NOTARIA 13 de BOGOTA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SANTA LUCÍA					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	340400	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4566.68					
0.2738						

M. INMOB.	N°
50N-20657400	TO 4, AP 415
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	G 112

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 191 A 11A - 25 TO 4 AP 415
 Al inmueble se llega así: Autopista Norte, calle 192, calle 191A, carrera 11A.
 Distribución del inmueble: Sala, comedor, balcón, 3 habitaciones con closet, la principal con baño privado, un baño social, cocina integral, zona de ropas.
 Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 364,238,219

VALOR ASEGURABLE \$ COP 364,238,219

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 Perito Actuante
 C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-14 20:20:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	320
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
DECRETO 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	86.14	AREA	M2	74.54
AREA PRIVADA	M2	74.54	AVALUO	PESOS	269.146.000
AREA LIBRE COMUN	M2	1.90	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	74.54	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.54

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 191 A 11A - 25 TO 4 AP 415 | Canaima | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5820, fecha: 11/11/2008, Notaria: 13 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	16
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 4, AP 415	74.54	M2	\$4,886,480.00	100.00%	\$364,238,219.20
TOTALES					100%	\$364,238,219

Valor en letras
Trescientos sesenta y cuatro millones doscientos treinta y ocho mil doscientos diecinueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$364,238,219
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El apartamento no cuenta con depósito.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 5820, Fecha escritura: 11/11/2008, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 340400, Total unidades: 320, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados con aparente buen estado de conservación. Cocina integral, pisos en cerámica, muros pintados y pañetados, baños en cerámica, closet y puertas en madera.

-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	CONDOMINIO SANTA LUCIA	5	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$		\$	\$4,843,037.30	3162738181
2	CONDOMINIO SANTA LUCIA	1	\$386,000,000	0.95	\$366,700,000	1	\$		\$	\$4,919,506.31	3212289473
3	LAGOS DE TORCA	11	\$345,360,000	0.95	\$328,092,000	1	\$		\$	\$4,896,895.52	3002930121
Del inmueble		TO 4, AP 415				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	86.14	74.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,843,037.30
2	13	86.14	74.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,919,506.31
3		71	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,896,895.52
	17 años									
								PROMEDIO	\$4,886,479.71	
								DESV. STANDAR	\$39,284.15	
								COEF. VARIACION	0.80%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,925,763.86	TOTAL	\$367,166,437.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,847,195.56	TOTAL	\$361,309,957.27
VALOR TOTAL	\$364,238,219.20			

Observaciones:

Enlaces:

1. https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-lilabita-bogota/10619746?_gl=1*1piwosw*_up*MQ_*gs*MQ_&qclid=CiwKCAiw_pDBBhBMEiwAmY02Nr-8-TA/74s0rlqKrb4Z02ewB6fD2DvM74Z_sP4Z_sP0h74isPwkwB6CzSKOAvD_BwF&obraid=UAAAAAADxcnHbk_SnITxF3lERW_gCEV63

3. https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-lagos-de-torca-bogota/192288316?_gl=1*18pibl*_up*MQ_*gs*MQ_&qclid=CiwKCAiw_pDBBhBMEiwAmY02Nr-8-TA/74s0rlqKrb4Z02ewB6fD2DvM74Z_sP4Z_sP0h74isPwkwB6CzSKOAvD_BwF&obraid=UAAAAAADxcnHbk_SnITxF3lERW_gCEV63

DIRECCIÓN:

CALLE 191 A 11A - 25 TO 4 AP 415 | Canaima | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

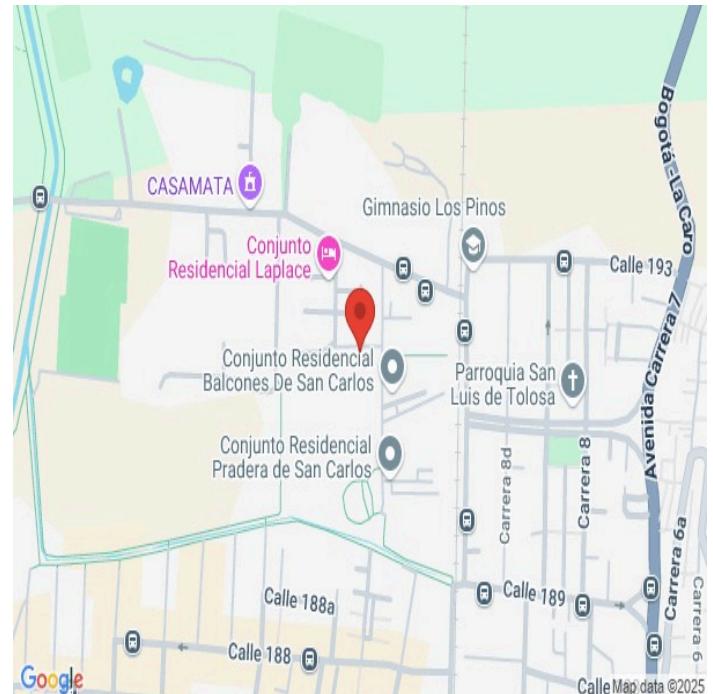
Latitud: 4.76875647900005

Longitud: -74.032999462

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 46' 7.521''

Longitud: 74° 1' 58.7964''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA: 74,54m²

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Portería



Puerta de entrada



hall de entrada



FOTOS: General



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom of the main bedroom



Bathroom of the main bedroom



Bathroom of the main bedroom



Bedroom 2



Bedroom 3



Closet 2



FOTOS: General



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



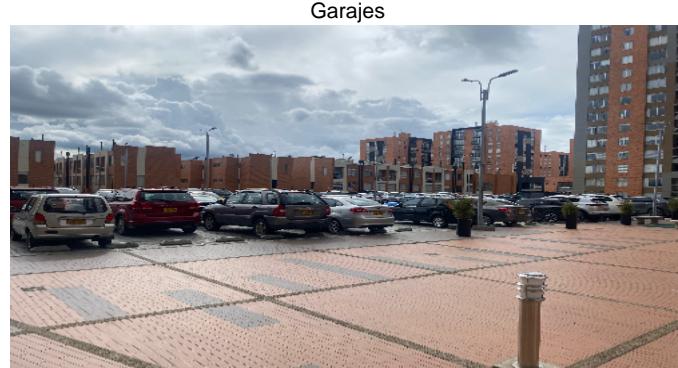
Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



FOTOS: General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

venta real y efectiva a favor de **ELIANA RUTH SERRANO BECERRA** identificado(s) con cedula de ciudadanía No. 63.352.738 expedida en **Bucaramanga**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en **Bogotá D.C.**, de estado civil **casada con sociedad conyugal vigente**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre la(s) unidad(es) privada(s) distinguida(s) como **APARTAMENTO No. 0415 AL CUAL LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO G112 QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SANTA LUCIA - TORRE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL** demarcado en la nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital, con la(s) siguiente(s) dirección(es) de acceso: **CALLE CIENTO NOVENTA Y UNO A (191 A) NÚMERO ONCE A - VEINTICINCO (# 11 A 25)** y sus linderos particulares son: -----
Las unidades privadas del mencionado **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES**



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

L. No. B-00000000

Areas o Documentos

DE SANTA LUCIA - TORRE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL que se enajenan mediante este instrumento son las siguientes: **TORRE 4 - APARTAMENTO 0415. Tiene su acceso por la CALLE 191 A # 11 A 25. Cuenta con un área total construida de ochenta y seis punto catorce metros cuadrados (86.14M²); de los cuales setenta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (74.54M²) corresponden al área privada y once punto seis metros cuadrados (11.6M²) corresponden al área común de muros de fachada, muros divisorios, ductos y pantallas estructurales los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. a éste apartamento le corresponde una zona común de uso exclusivo de balcón de aproximadamente uno punto noventa metros cuadrados (1.90M²). Son comunes sus linderos, muros de fachada, muros estructurales, ductos y pantallas estructurales: Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta y en**

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505122691113935183

Nro Matrícula: 50N-20657400

Página 1 TURNO: 2025-266131

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 09:27:33 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-10-2011 RADICACION: 2011-78738 CON: ESCRITURA DE: 30-09-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0231HEAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4856 de fecha 20-09-2011 en NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 0415 TORRE 4 con area de 74.54 M2. con coeficiente de 1.36% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ,SEGUN ESCRITURA 3084 DE 27-06-2012 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA DE ADICION AL REGLAMENTO DE P.H. EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 0.2738%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

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 --- **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.

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 valuador 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 valuador 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 él 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-9398285



PIN de Validación: b0fe0a75



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra Avaluador 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
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fe0a75



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



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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Fletes 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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

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
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0fc0a75

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

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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.

~~La RAA es el contacto del Avaluador son:~~

~~Ciudad: BOGOTÁ, D.C.~~

~~Dirección: CALLE 192 # 11A-91 EDIFICIO DAFWIN~~

~~Teléfono: 3045634995~~

~~Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com~~

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(La) Señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0fc0a75



PIN de Validación: b0fe0a75



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-9398285 M.I.: 50N-20657400

DIRECCIÓN DISTRITAL DE IMPUESTOS ESTADO DE CUENTA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha 12.05.2025
Página 1 de 1

Sujeto Tributario 10006377275
Nombre ELIANA RUTH SERRANO BECERRA
Tipo de Identificación CC
No de Identificación 63352738

Referencia 25011282796
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 06.01.2025
Fecha Vencimiento 25.04.2025
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor -150.000

Referencia 25011282796
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 06.01.2025
Fecha Vencimiento 11.07.2025
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor 1.501.000

Referencia 24011039295
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 03.01.2024
Fecha Vencimiento 26.04.2024
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor 1.351.000

Referencia 24011039295
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 03.01.2024
Fecha Vencimiento 14.06.2024
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor -133.000

Referencia 23011467109
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 11.01.2023
Fecha Vencimiento 12.05.2023
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor 1.195.000

Referencia 23011467109
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 11.01.2023
Fecha Vencimiento 14.07.2023
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor 1.198.000

Referencia 22015285718
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 25.03.2022
Fecha Vencimiento 24.06.2022
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor 1.078.000

Referencia 22015285718
Clase Documento FACTURACIÓN
Fecha Documento 25.03.2022
Fecha Vencimiento 29.07.2022
Motivo de Compensación Pago recibido
Concepto Desto Pronto Pago Predial
Deuda 0
Valor Pagado 0
Saldo a Favor 937.000

Vigencia	Período	Objeto	Referencia	Clase Documento	Fecha Documento	Vencimiento	Motivo de Compensación	Concepto	Deuda	Valor Pagado	Saldo a Favor
2025	25A1	AAA0106RHZE	25011282796	FACTURACIÓN	06.01.2025	25.04.2025	Pago recibido	Desto Pronto Pago Predial	0	-150.000	0
2025	25A1	AAA0106RHZE	25011282796	FACTURACIÓN	06.01.2025	11.07.2025	Pago recibido	Valor del impo. Aj. Vig. Act.	0	1.501.000	0
								TOTAL	0	1.351.000	0
2024	24A1	AAA0106RHZE	24011039295	FACTURACIÓN	03.01.2024	26.04.2024	Pago recibido	Desto Pronto Pago Predial	0	-133.000	0
2024	24A1	AAA0106RHZE	24011039295	FACTURACIÓN	03.01.2024	14.06.2024	Pago recibido	Valor del impo. Aj. Vig. Act.	0	1.328.000	0
								TOTAL	0	1.195.000	0
2023	23A1	AAA0106RHZE	23011467109	FACTURACIÓN	11.01.2023	12.05.2023	Pago recibido	Desto Pronto Pago Predial	0	-120.000	0
2023	23A1	AAA0106RHZE	23011467109	FACTURACIÓN	11.01.2023	14.07.2023	Pago recibido	Valor del impo. Aj. Vig. Act.	0	1.198.000	0
								TOTAL	0	1.078.000	0
2022	22A1	AAA0106RHZE	22015285718	FACTURACIÓN	25.03.2022	24.06.2022	Pago recibido	Desto Pronto Pago Predial	0	-104.000	0
2022	22A1	AAA0106RHZE	22015285718	FACTURACIÓN	25.03.2022	29.07.2022	Pago recibido	Valor del impo. Aj. Vig. Act.	0	1.041.000	0
								TOTAL	0	937.000	0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505122691113935183

Nro Matrícula: 50N-20657400

Página 1 TURNO: 2025-266131

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 09:27:33 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-10-2011 RADICACIÓN: 2011-78738 CON: ESCRITURA DE: 30-09-2011

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0231HEAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4856 de fecha 20-09-2011 en NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 0415 TORRE 4 con área de 74.54 M², con coeficiente de 1.36% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 3084 DE 27-06-2012 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA DE ADICION AL REGLAMENTO DE P.H. EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 0,2738%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. -VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMOFIDEICOMISO TORRES DE SANTA LUCIA- ADQUIRIO POR COMPRA A QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, QUINTERO MELO BEATRIZ ILLIANA, QUINTERO HOY DE CASTELLANO JUANITA (SIC),QUINTERO MELO MARIA GENOVEVA, QUINTERO MELO FRANCIS NATALIA, QUINTERO MELO NORA EMILIA, QUINTERO. GABRIEL HERNANDO, QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN, QUINTERO MORRIS ALEJANDRO, SEGUN ESCRITURA 318 01-02-2008 NOTARIA 36 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A "EL OLIVO S.A." Y "EL ROBLE UNIVERSAL S.A. SEGUN ESCRITURA 4761 12-12-2006 NOTARIA 36 BOGOTA. REGISTRADO EL 15-12-2006 EN EL FOLIO 050N-20496707. EL OLIVO S.A Y EL ROBLE UNIVERSAL S.A. ADQUIRIERON: EL OLIVO S.A POR COMPRA DERECHO DE CUOTA 8,545% A GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A. QUINTEROS S.A. SEGUN ESCRITURA 3480 DEL 09-12-2004 NOTARIA 36 DE BOGOTA; EL ROBLE UNIVERSAL S.A. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHO DE CUOTA DEL 8,545% A GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A. QUINTEROS S.A. SEGUN ESCRITURA 3479 DEL 09-12-2004 NOTARIA 36 DE BOGOTA.; OTRO DERECHO DE CUOTA DEL 16,67% ADQUIRIO EL OLIVO S.A POR COMPRA A HERNANDO QUINTERO GAONA Y CIA S EN C.SEGUN ESCRITURA 3973 DEL 16-12-2003 NOTARIA 36 DE BOGOTA; OTRO DERECHO DE CUOTA DEL 41,45% ADQUIRIO EL ROBLE UNIVERSAL S.A. POR COMPRA A QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, EMILIO ESTEBAN Y QUINTERO MORRIS ALEJANDRO SEGUN ESCRITURA 3707 DEL 19-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA; OTRO DERECHO DE CUOTA ADQUIRIO EL OLIVO S.A. POR COMPRA A QUINTERO MELO BEATRIZ ILLIANA,MARIA GENOVEVA Y EMILIO ESTEBAN, SEGUN ESCRITURA 3700 DEL 18-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA; GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A QUINTEROS S.A. ADQUIRIERON POR DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO BEATRIZ ILLIANA Y MARIA GENOVEVA SEGUN ESCRITURA 3206 DEL 12-11-1999 NOTARIA 36 DE BOGOTA; HERNANDO QUINTERO GAONA Y CIA S EN C. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A QUINTERO GAONA HERNANDO SEGUN ESCRITURA 6008 DEL 27-12-1996 NOTARIA 36 DE BOGOTA; QUINTERO MELO MARIA GENOVEVA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A QUINTERO MELO MARCELA SEGUN ESCRITURA 4382 DEL 22-12-1989 NOTARIA 23 DE BOGOTA; QUINTERO GAONA HERNANDO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE QUINTERO DE HENAO DIANA CAROLINA SEGUN ESCRITURA 637 DEL 17-02-1989 NOTARIA 21 DE BOGOTA; QUINTERO MORRIS ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A QUINTERO MELO FERNANDO GUILLERMO SEGUN ESCRITURA 4203 DEL 15-12-1988 NOTARIA 2 DE BOGOTA; QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO SEGUN ESCRITURA 5474 DEL 11-12-1988 NOTARIA 7 DE BOGOTA. QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A QUINTERO GAONA GUILLERMO SEGUN ESCRITURA 8087 DEL 31-12-1986 NOTARIA 2 DE BOGOTA; QUINTERO MELO MARIA MARCELA, BEATRIZ ILLIANA Y DIANA CAROLINA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE MELO DE QUINTERO BEATRIZ SEGUN SENTENCIA DEL 09-06-1981 JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO.MELO DE QUINTERO BEATRIZ ADQUIRIO DENTRO DE LA SOIEDAD CONYUGAL CON QUINTERO GAONA HERNANDO Y QUIEN ADQUIRIO FUE QUINTERO GAONA HERNANDO JUNTO CON QUINTERO GAONA GUILLERMO POR COMPRA A ROCHA CALDERON RAFAEL, CALDERON DE ROCHA ANA ROSA Y ROCHA CALDERON GLORIA SEGUN ESCRITURA 2830 DEL 31-08-1955,REGISTRADA EL 12-04-1955 EN EL FOLIO 050N-622966...E.P.P.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505122691113935183

Nro Matrícula: 50N-20657400

Página 2 TURNO: 2025-266131

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 09:27:33 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 última página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 191 A 11A 25 TO 4 AP 415 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 191A #11A-25 APARTAMENTO 0415 TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SANTA LUCIA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20496707

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2008 Radicación: 2008-94641

Doc: ESCRITURA 5820 del 11-11-2008 NOTARIA 13 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -SOBRE UN AREA DE 2.274,45 M2 TORRE 1-

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. -VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE SANTA LUCIA-

X NIT 8300558977

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-04-2010 Radicación: 2010-34708

Doc: ESCRITURA 1878 del 14-04-2010 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.5820 DEL 11-11-2008,NOT.13 DE BGTA. EN CUANTO ADICIONA LA TORRE 2,SOBRE UN AREA DE 2.163,55M2

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TORRES DE SANTA LUCIA

X NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-03-2011 Radicación: 2011-16101

Doc: ESCRITURA 410 del 02-02-2011 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURAS 5820 DEL 11-11-2008 Y 1878 DE 14-04-2010 DE LAS NOTARIAS 13 Y 6 RESPECTIVAMENTE,EN QUE EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES ENTREGADOS CON TORRES 1 Y 2 SON 20 Y NO 32.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TORRES DE SANTA LUCIA

8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-03-2011 Radicación: 2011-16101

Doc: ESCRITURA 410 del 02-02-2011 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUYENDO LA TORRE 3 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SANTA LUCIA.NOTA:SE HACE REGISTRO PARCIAL A PETICION DEL REPRESENTANTE LEGAL.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505122691113935183

Nro Matrícula: 50N-20657400

Página 3 TURNO: 2025-266131

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 09:27:33 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 última página

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TORRES DE SANTA LUCIA

X 8300556977

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2011 Radicación: 2011-78738

Doc: ESCRITURA 4856 del 20-09-2011 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUYENDO LA TORRE 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SANTA LUCIA.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TORRES DE SANTA LUCIA.

X 8300558977

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-55180

Doc: ESCRITURA 3084 del 27-06-2012 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.5820 DE 11-11-2008 NOT.13 BTA Y SUS RESPECTIVAS ADICIONES. SE DESARROLLA LA TORRE 5 DEL CONJ.RESTORRES DE SANTA LUCIA-PROP.HORIZONTAL SOBRE UN AREA DE 871.79 M2 NO RESTA AREA EN EL SUPERLOT 1.SE FIJAN COEFI.DEFINITIVOS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TORRES DE SANTA LUCIA

X NIT 8300558977

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-12-2012 Radicación: 2012-95513

Doc: ESCRITURA 5086 del 20-11-2012 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$166,676,314

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA CON EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 112

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 FIDEICOMISO TORRES DE SANTA LUCIA-

A: SERRANO BECERRA ELIANA RUTH

CC# 63352738 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-5126 Fecha: 21-05-2013

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505122691113935183

Nro Matrícula: 50N-20657400

Página 4 TURNO: 2025-266131

Impreso el 12 de Mayo de 2025 a las 09:27:33 AM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-266131 FECHA: 12-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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





Bogotá, mayo 13 de 2025

PYS-13/05/25

A QUIEN INTERESE

Certificamos que los señores **Eliana Ruth Serrano Becerra**, identificada con CC 63352738; propietaria del **apartamento 415 de la torre 4, garaje exclusivo 112**, se encuentran a paz y salvo por todo concepto de administración hasta el 31 de mayo de 2025.

Se expide la presente, a solicitud del interesado a trece (13) días del mes de mayo de 2025.

Cordialmente,

YAMILE CARVAJAL GAITAN
Administradora – Representante Legal

8:42



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: **Evaluó catastral**

Nombre del pagador: **Miguel acevedo plazas**

Identificación: **9398285**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO BBVA COLOMBIA S.A.**

Transacción CUS: **1476899630**

Cód. del pedido: **1105**

Id pago: **3182**

Ticket: **6874401105**

Fecha de pago: **12/05/2025 08:40:38.0**

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA

zonapagos.com



ARCHIVO: LRHIPO-9398285

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-9398285
	Hash documento:	c965937035
	Fecha creación:	2025-05-18 05:58:00

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 230494	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.219.76 2025-05-14 20:20:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

