



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1106888599

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YURY ANDREA MORA PEÑA
NIT / C.C CLIENTE	1106888599
DIRECCIÓN	CARRERA 57A 145-61 INT 12 APARTAMENTO 201
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	Santa Helena
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/05/2025
FECHA INFORME	30/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	32 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ				
NUM.	978 EscrituraDe	NOTARIA	69	FECHA	21/04/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	142A 51A 1 252				
CHIP	AAA0127KAUZ				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 11554 del 24-11-1993 NOTARIA 21. de SANTA FE DE BOGOTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II. PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	418000	VRxM2	4505.77
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.5889				

M. INMOB.	N°
50N-20167061	IN 12 AP 201
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20167162	56

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Carrera 58, calle 145, carera 57a
Distribución del inmueble: Sala, Comedor, Cocina, 3 habitaciones con closet, baño privado, baño social, habitación de servicio y 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.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 431,128,856

VALOR ASEGURABLE \$ COP 431,128,856


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: 2025-05-29 10:17:00


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.		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.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	140	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	92.80
AREA PRIVADA	M2	92.77	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	388.500.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	92.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	92.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 57A 145-61 INT 12 APARTAMENTO 201 | Santa Helena | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 11554, fecha: 24/11/1993, Notaría: 21 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa FÁcil
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	4 y5 pisos	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	68	Año de Construcción	1993
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

Oficina: CI 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	IN 12 AP 201	92.77	M2	\$4,321,320.00	92.99%	\$400,888,856.40
Area Privada	56	10.08	M2	\$3,000,000.00	7.01%	\$30,240,000.00
TOTALES					100%	\$431,128,856
Valor en letras			Cuatrocientos treinta y un millones ciento veintiocho mil ochocientos cincuenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$431,128,856

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El apartamento cuenta con un garaje privado ubicado en el primer piso.

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: 11554, Fecha escritura: 24/11/1993, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 418.000, Total unidades: 140, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1. Salón social, juegos infantiles. **Parqueadero Privado Cubierto: 77 Parqueadero Privado Descubierto: 104 Parqueadero Comunal Cubierto: 0 Parqueadero Comunal Descubierto: 0 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número Pisos: 5 Total Parqueaderos: 181 Depósito Privado: 0 Número Sotanos: 1**

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 5, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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	ALAMEDA DE SANTA CLARA II	3	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	1	\$30,000,000		\$	\$4,484,210.53	3022379403
2	ALAMEDA DE SANTA CLARA II	4	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$30,000,000		\$	\$4,274,193.55	3177413889
3	COLINA CAMPESTRE	2	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	1	\$30,000,000		\$	\$4,205,555.56	3208502579
Del inmueble		IN 12 AP 201		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	95	95	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,484,210.53
2	32	93	93	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,274,193.55
3	30	90	90	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,205,555.56
	32 años									
									PROMEDIO	\$4,321,319.88
									DESV. STANDAR	\$145,182.01
									COEF. VARIACION	3.36%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,466,501.89	TOTAL	\$414,357,380.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,176,137.87	TOTAL	\$387,420,310.11
VALOR TOTAL	\$400,888,856.40			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192327354?_gl=1*100s6xo*_up*MQ..*_gs*MQ..&clid=CiwKCAIw-DBBhA5EiwAXOHsGVsXUDiZm-3l:K1MOIQKIWZOwN_0v3BK9PiciLbhehl_cd5BMXIGh7hcCbGqQAvD_BwE&obraid=0AAAAADxcrHhh7Y1ORGiPhVPQKWbJ0cnvB

2-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/191341936?_gl=1*xop1zd*_up*MQ..*_gs*MQ..&clid=CiwKCAIw-DBBhA5EiwAXOHsGVsXUDiZm-3l:K1MOIQKIWZOwN_0v3BK9PiciLbhehl_cd5BMXIGh7hcCbGqQAvD_BwE&obraid=0AAAAADxcrHhh7Y1ORGiPhVPQKWbJ0cnvB

3-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/6851441?_gl=1*3ufv08*_up*MQ..*_gs*MQ..&clid=CiwKCAIw-DBBhA5EiwAXOHsGVsXUDiZm-3l:K1MOIQKIWZOwN_0v3BK9PiciLbhehl_cd5BMXIGh7hcCbGqQAvD_BwE&obraid=0AAAAADxcrHhh7Y1ORGiPhVPQKWbJ0cnvB

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 57A 145-61 INT 12 APARTAMENTO 201 | Santa Helena | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

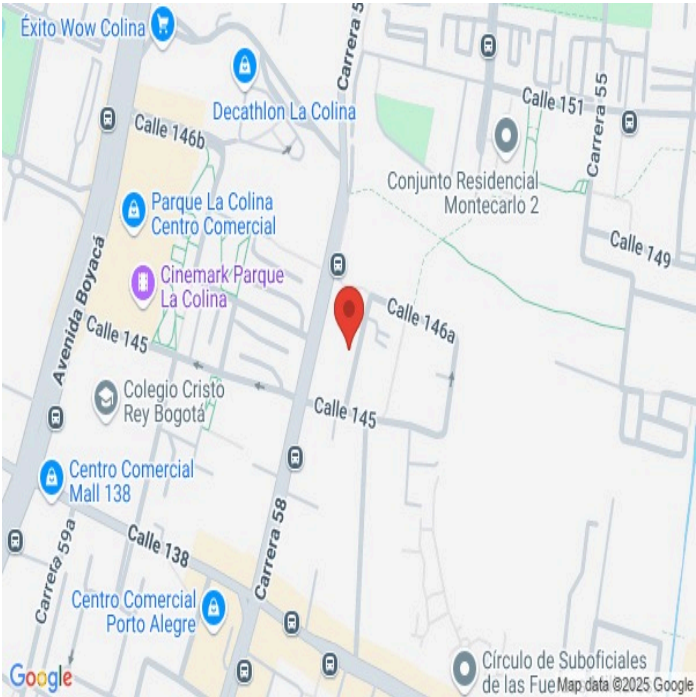
Latitud: 4.73126966800004

Longitud:-74.0626592369999

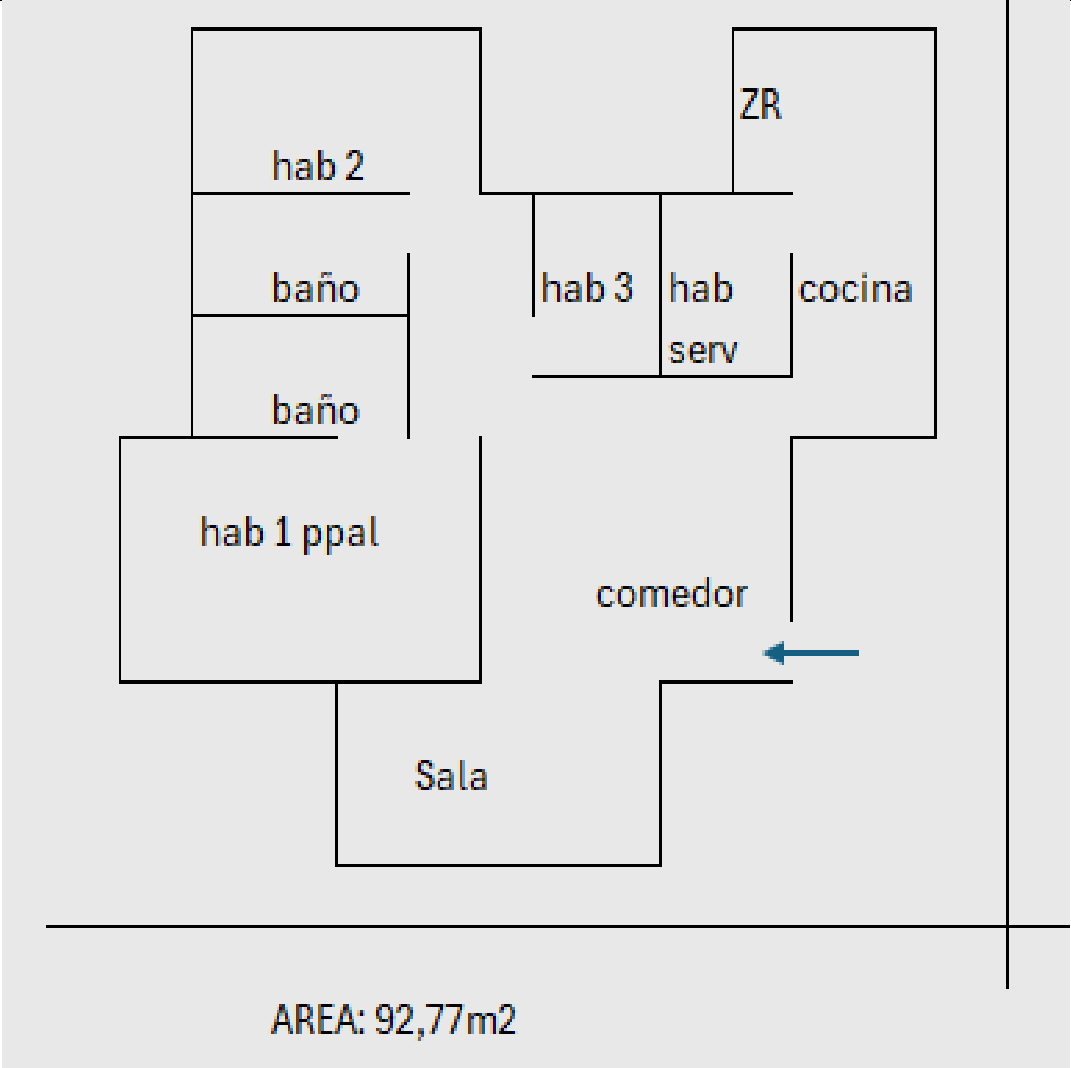
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43´ 52.572´´

Longitud:74° 3´ 45.5718´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



FOTOS: General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Garaje



Zonas Verdes



FOTOS: General

Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

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

SNR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

la gestión de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505083272113816717

Nro Matrícula: 50N-20167061

Pagina 1

TURNO: 2025-262087

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-12-1993 RADICACIÓN: 1993-72462 CON: DOCUMENTO DE: 29-12-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0127KAUZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201. INT. 12. TIENE AREA PRIVADA TOTAL DE 92.77M2, SU COEFICIENTE ES DE 0.5889%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCR. 11554 DEL 24-11-93 NOT. 21 DE SANTAFE DE BTA.

Areas o Documentos

Numero 7 de Cesión al Distrito. A este lote de terreno le
corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050-
1156279 y la Cédula Catastral No.142A 51A-1.-Las unidades
privadas de la mencionada Agrupación que se enajenan
mediante este instrumento, son las siguientes:-----
INTERIOR DOCE (12) APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201): Tiene
su acceso por la CARRERA 51A NO.142 A 61. Su área privada
total es de noventa y dos punto setenta y siete metros
<u>cuadrados (92.77 M2) y sus linderos, muros estructurales</u>
de fachada, divisorios y ductos comunes de por medio son:
Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea quebrada y en
distancias sucesivas de uno punto cinco mil trescientos

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

AUTORIZADO POR RESOLUCION 3301 DE JUNIO 30/93 SUPERNOTARIADO

Areas o Documentos

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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la gente de lo público

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

Certificado generado con el Pin No: 2505086084113816716

Nro Matricula: 50N-20167162

Pagina 1 TURNO: 2025-262088

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-12-1993 RADICACIÓN: 1993-72462 CON: DOCUMENTO DE: 29-12-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0127KFKCCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GARAJE 56. TIENE AREA PRIVADA DE 10.08 M2, SU COEFICIENTE ES DE 0.0640%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA
ESCR. 11554 DEL 24-11-93 NOT. 21 DE SANTA FE DE BTA.

AREA Y COEFICIENTE

SUPERINTENDENCIA

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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1106888599



PIN de Validación: b01c0a75



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 avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado 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: b01c0a75



<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

RAA AVALUO: LRHIPO-1106888599 M.I.: 50N-20167067

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de p.m.t., aparatos 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



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.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 ELIPHO 47VIM

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECHN-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: b0lc0a75



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



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-1106888599 M.I.: 50N-20167061



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

Certificado generado con el Pin No: 2505083272113816717

Nro Matrícula: 50N-20167061

Pagina 1 TURNO: 2025-262087

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-12-1993 RADICACIÓN: 1993-72462 CON: DOCUMENTO DE: 29-12-1993

CODIGO CATASTRAL: **AAA0127KAUZ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201. INT. 12. TIENE AREA PRIVADA TOTAL DE 92.77M2, SU COEFICIENTE ES DE 0.5889%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCR. 11554 DEL 24-11-93 NOT. 21 DE SANTA FE DE BTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CATANIA S.A. POR ESC. 11245 DEL 18-11-93 NOT. 21. DE SANTA FE DE BOGOTA. REG. AL FOL.1156279. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CATANIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES COLPATRIA S.A. POR ESC.475 DEL 12-04-82 NOT.32 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LASERNA PINZON ALFONSO POR ESC.178 DEL 02-02-79 NOT.8A DE BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA A LLIMAS VEGA NICOLAS, POR ESC.4355 DEL 19-10-55 NOT.5 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 57A 145 61 IN 12 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 51 A 142A-61 APARTAMENTO 201. INT. 12. CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II. PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1156279

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-11-1993 Radicación: 1993-71602

Doc: ESCRITURA 11245 del 18-11-1993 NOTARIA 21. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION.

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-1993 Radicación: 1993-72462

Doc: ESCRITURA 11554 del 24-11-1993 NOTARIA 21. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505083272113816717

Nro Matrícula: 50N-20167061

Pagina 2 TURNO: 2025-262087

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-02-1994 Radicación: 1994-7811

Doc: ESCRITURA 0309 del 26-01-1994 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 1994-78979

Doc: ESCRITURA 9132 del 11-11-1994 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$51,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

A: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-03-1996 Radicación: 1996-15778

Doc: ESCRITURA 936 del 22-02-1996 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA E.P. 11245 18-11-93 NOT. 21.ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-10-2002 Radicación: 2002-70374

Doc: ESCRITURA 2300 del 03-10-2002 NOTARIA 41 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: VACA DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC.41364551

A: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-05-2003 Radicación: C2003-OI258

Doc: ESCRITURA 3642 del 11-10-2002 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS. PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC 11554 DEL 24-11-93 NOT 21 BTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 2001

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: 2505083272113816717

Nro Matrícula: 50N-20167061

Pagina 3 TURNO: 2025-262087

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS.PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-05-2003 Radicación: C2003-OI258

Doc: ESCRITURA 3642 del 11-10-2002 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS. PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC 11554 DEL 24-11-93 NOT 21 BTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 2001

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS.PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-05-2003 Radicación: C2003-OI258

Doc: ESCRITURA 3642 del 11-10-2002 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS. PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC 11554 DEL 24-11-93 NOT 21 BTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 2001

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS.PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-05-2003 Radicación: 2003-41517

Doc: ESCRITURA 1605 del 20-05-2003 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3642 DE 11-10-2002, NOTARIA 54 DE BOGOTA, EN CUANTO A QUE SE CITAN LAS MATRICULAS DE TODAS LAS UNIDADES QUE CONFORMAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-07-2009 Radicación: 2009-57003

Doc: ESCRITURA 1183 del 08-07-2009 NOTARIA 41 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$35,763,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50% ESTE Y OTRO

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

DE: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244

A: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-05-2014 Radicación: 2014-36340

Doc: ESCRITURA 4202 del 21-05-2014 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$111,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%,ESTE Y OTRO

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

DE: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551



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

Certificado generado con el Pin No: 2505083272113816717

Nro Matrícula: 50N-20167061

Pagina 4 TURNO: 2025-262087

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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

A: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-04-2018 Radicación: 2018-26906

Doc: ESCRITURA 978 del 21-04-2018 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$151,543,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244

A: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-9489	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-OI252	Fecha: 13-07-2007
CODIGO DE ESPECIFICACION CORREGIDO VALE,ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-OI252	Fecha: 13-07-2007
EN SECCION ANOTACIONES CANCELADAS LO CORREGIDO VALE,ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación: C2003-OI258	Fecha: 03-07-2003
ANOTACION INCLUIDA VALE TRASLADO FOLIO MATRIZ 50N1156279 ART 35 D.L.1250/70.RAD 2003-41514.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación: C2003-OI258	Fecha: 03-07-2003
ANOTACION INCLUIDA VALE TRASLADO FOLIO MATRIZ 50N1156279 ART 35 D.L.1250/70.RAD 2003-41514.			
Anotación Nro: 9	Nro corrección: 1	Radicación: C2003-OI258	Fecha: 03-07-2003
ANOTACION INCLUIDA VALE TRASLADO FOLIO MATRIZ 50N1156279 ART 35 D.L.1250/70.RAD 2003-41514.			



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

Certificado generado con el Pin No: 2505083272113816717

Nro Matrícula: 50N-20167061

Pagina 5 TURNO: 2025-262087

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-262087

FECHA: 08-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505086084113816716

Nro Matrícula: 50N-20167162

Pagina 1 TURNO: 2025-262088

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-12-1993 RADICACIÓN: 1993-72462 CON: DOCUMENTO DE: 29-12-1993

CODIGO CATASTRAL: **AAA0127KFKC** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GARAJE 56. TIENE AREA PRIVADA DE 10.08 M2, SU COEFICIENTE ES DE 0.0640%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCR. 11554 DEL 24-11-93 NOT. 21 DE SANTAFE DE BTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CATANIA S.A. POR ESC. 11245 DEL 18-11-93 NOT. 21. DE SANTAFE DE BOGOTA. REG. AL FOL.1156279. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CATANIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES COLPATRIA S.A. POR ESC.475 DEL 12-04-82 NOT.32 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LASERNA PINZON ALFONSO POR ESC.178 DEL 02-02-79 NOT.8A DE BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA A LLIMAS VEGA NICOLAS, POR ESC.4355 DEL 19-10-55 NOT.5 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 57A 145 61 GJ 56 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 51 A 142A-61 GARAJE 56. CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II. PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1156279

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-11-1993 Radicación: 1993-71602

Doc: ESCRITURA 11245 del 18-11-1993 NOTARIA 21. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION.

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-1993 Radicación: 1993-72462

Doc: ESCRITURA 11554 del 24-11-1993 NOTARIA 21. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505086084113816716

Nro Matrícula: 50N-20167162

Pagina 2 TURNO: 2025-262088

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-02-1994 Radicación: 1994-7811

Doc: ESCRITURA 0309 del 26-01-1994 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 1994-78979

Doc: ESCRITURA 9132 del 11-11-1994 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$51,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

A: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-03-1996 Radicación: 1996-15778

Doc: ESCRITURA 936 del 22-02-1996 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA E.P. 11245 18-11-93 NOT. 21.ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-10-2002 Radicación: 2002-70374

Doc: ESCRITURA 2300 del 03-10-2002 NOTARIA 41 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: VACA DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC.41364551

A: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-05-2003 Radicación: 2003-41514

Doc: ESCRITURA 3642 del 11-10-2002 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS -PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTENIDO EN LA ESCR. 11554 DE 24-11-1993 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO QUE SE ACOGE A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 03-08-2001.

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: 2505086084113816716

Nro Matrícula: 50N-20167162

Pagina 3 TURNO: 2025-262088

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS -PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-05-2003 Radicación: C2003-OI258

Doc: ESCRITURA 3642 del 11-10-2002 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS. PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC 11554 DEL 24-11-93 NOT 21 BTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 2001

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA DOS.PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-05-2003 Radicación: 2003-41517

Doc: ESCRITURA 1605 del 20-05-2003 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3642 DE 11-10-2002, NOTARIA 54 DE BOGOTA, EN CUANTO A QUE SE CITAN LAS MATRICULAS DE TODAS LAS UNIDADES QUE CONFORMAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA CLARA II

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-07-2009 Radicación: 2009-57003

Doc: ESCRITURA 1183 del 08-07-2009 NOTARIA 41 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$35,763,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50% ESTE Y OTRO

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

DE: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244

A: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-05-2014 Radicación: 2014-36340

Doc: ESCRITURA 4202 del 21-05-2014 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$111,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%,ESTE Y OTRO

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

DE: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551

A: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-04-2018 Radicación: 2018-26906

Doc: ESCRITURA 978 del 21-04-2018 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$151,543,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: VACCA BAUTISTA ADRIANA MARIA

CC# 41789244

A: VACA (SIC) DE ROJAS CARMEN BEATRIZ

CC# 41364551 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2505086084113816716

Nro Matrícula: 50N-20167162

Pagina 4 TURNO: 2025-262088

Impreso el 8 de Mayo de 2025 a las 03:25:23 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-9489	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-OI252	Fecha: 13-07-2007
CODIGO DE ESPECIFICACION CORREGIDO VALE,ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-OI252	Fecha: 13-07-2007
EN SECCION ANOTACIONES CANCELADAS LO CORREGIDO VALE,ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación: C2003-OI258	Fecha: 03-07-2003
ANOTACION INCLUIDA VALE TRASLADO FOLIO MATRIZ 50N1156279 ART 35 D.L.1250/70.RAD 2003-41514.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-262088

FECHA: 08-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Pago PSE**Resultado de su transacción****Código único CUS**

1508141073

Destino de pago

Portal Zona Pagos BBVA

Motivo

Avaluo

Fecha

26/05/2025

Número de aprobación

00141073

Dirección IP

200.26.144.66

Valor transacción

\$ 302.000,00

Costo de la transacción

\$ 0,00 IVA incluido

Referencia 1

02

Referencia 2

900441334

Referencia 3


4290



ARCHIVO: LRHIPO-1106888599
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1106888599
	Hash documento:	935a442235
	Fecha creación:	2025-05-30 16:02:44

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 361924	
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 191.104.86.250 2025-05-29 10:17:00	



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>

