



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	09/05/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH		
<b>Barrio</b>	El Chanco I		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	FIDEICOMISO LA LUCHA		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: HENRRY DAVID GARCIA DUARTE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDEICOMISO LA LUCHA** ubicado en la CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH El Chanco I, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$208,804,296 pesos m/cte (Doscientos ocho millones ochocientos cuatro mil doscientos noventa y seis).

Atentamente,

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1001	40.59	M2	\$5,144,230.00	100.00%	\$208,804,295.70
TOTALES					100%	\$208,804,296

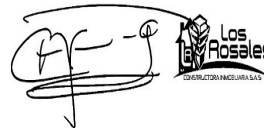
Valor en letras

Doscientos ocho millones ochocientos cuatro mil doscientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-09 14:50:00



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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	5,144,230	Valor del avalúo en UVR	208,804,295.70
Proporcional	0	208,804,296	Valor asegurable	208,804,296
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

NOTA 2: Se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Dirección del certificado suministrado y que debe estar en fachada del conjunto: CL 16 123 81 TO 4 AP 1001

Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. ETAPA I: 320 APTOS, 133 GARAJES COMUNALES RESIDENTES Y 53 VISITANTES TOTAL 186 CUPOS, y 93 cicleros. ETAPA II: 480 APTOS.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6713, Fecha escritura: 04/08/2022, Notaría escritura: 27,

Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: No se ha estipulado, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Espacio baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble sin acabados, muros bloque a la vista, techo y piso concreto a la vista, cocina con mesón en acero, baño social con baterías sanitarias y enchapado, baño privado sin acabados, puerta en madera solo para baño privado.

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



<b>Código</b>	LRHIPO-88191761-V2	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	HENRRY DAVID GARCIA DUARTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88191761	<b>Teléfono</b>	3104260933
<b>Email</b>	rouss2111@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	FIDEICOMISO LA LUCHA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830054090-6	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	El Chanco I	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> CALLE 16 #123-51</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> El conjunto se ubica a pocas cuadras de la Avenida Centenario o nombrada Avenida Calle 13.</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> 3 habitaciones, espacio para baño privado, baño social, zona de ropas, cocina, sala y comedor, el mismo se encuentra en obra gris.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); el único contador instalado es el de gas natural, faltan por instalar el contador de agua y energía.</p>				

**Nota:** En certificado de tradición y libertad se encuentra la nomenclatura CALLE 16 #123-51, en escritura pública y físicamente se registra la nomenclatura KR 123 15A 25

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1001																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.48</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$106.389.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.59</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	46.48	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$106.389.000	AREA PRIVADA	M2	40.59			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	46.48	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$106.389.000																		
AREA PRIVADA	M2	40.59																					
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>40</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>40.59</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.59						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.59																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.</b>																						

Consulta Catastral y/o Predial

3:46

56%

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

2025

25012521079

401

2025001041826317422

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

2. DIRECCION

3. MATRICULA INMOBILIARIA

4. VALOR A PAGAR

5. VALOR A PAGAR CON DESCUENTO

6. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

7. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

8. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

9. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

10. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

11. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

12. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

13. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

14. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

15. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

16. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

17. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

18. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

19. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

20. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

21. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

22. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

23. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

24. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

25. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

26. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

27. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

28. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

29. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

30. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

31. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

32. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

33. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

34. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

35. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

36. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

37. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

38. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

39. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

40. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

41. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

42. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

43. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

44. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

45. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

46. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

47. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

48. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

49. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

50. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

51. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

52. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

53. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

54. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

55. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

56. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

57. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

58. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

59. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

60. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

61. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

62. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

63. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

64. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

65. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

66. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

67. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

68. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

69. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

70. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

71. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

72. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

73. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

74. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

75. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

76. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

77. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

78. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

79. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

80. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

81. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

82. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

83. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

84. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

85. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

86. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

87. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

88. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

89. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

90. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

91. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

92. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

93. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

94. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

95. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

96. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

97. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

98. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

99. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

100. VALOR A PAGAR CON PAGO VOLUNTARIO

Consulta Catastral y/o Predial

artículo 25 del Acuerdo No. 004 de 2021 expedido por el Consejo Directivo de la UAECN, y demás normas concordantes y relacionadas.

CONSIDERANDO

Que para mantener actualizada la información catastral se hace necesario actualizar en el archivo magnético el siguiente predio. Por lo expuesto, este Despacho :

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Inscribir el predio con Direccion: CL 16 123 81 TO 4 AP 1001 - Código postal: 110921 , Con direcciones secundarias/Incluye: \*\*\*\*\* , Identificado con la cédula catastral : 006525307700410001 , Matriz : 006525307700000000 , Chip: AAA0291LPZM , Código del Sector: 006525307700410001 , Número Predial Nal: 110010165092500300077904100001, Vigencia Formación 1995 , Procesos de actualización : 2002 , 2006 , 2010 , 2011 , 2012 , 2013 , 2014.

PROPIETARIOS: 1						
Propietarios	T	Identificación	%Copr.	Esc.	Fecha	Not/Juz
FIDUCIARIA COLMENA S.A. FIDEICOMISO LA LUCHA	N	8300540906	100.000	2243	17-04-24	27

INFORMACIÓN ACTUAL						
Círculo: 1	SANTAFE DE BOGOTA	Matrícula: 050C02225067	Propiedad PARTICULAR			
Destino: 01	RESIDENCIAL	Estrato: 3				
USO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN USO		ÁREA (M2)	PUNTAJE	
038	A	HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		40.59	52	

Tipo: 1 PH	Coef. PH: 125211	Area Com. Terr: 0	Area Priv. Terr: 6.64
Area Terreno (M2)	Area Conts (M2)	Valor Avalúo	Vig.
6.64	40.59		2025

Observaciones:  
REFORMA PH SE INCORPORA ETAPA II TORRES 3, 4 Y 5 DE ACUERDO CON INFORMACIÓN JURIDICA

Que la inscripción del predio, ordenada en la presente resolución se tramita con base en lo dispuesto en el Artículo 105 de la resolución del IGAC No. 70 del 2011 y según los siguientes datos Jurídicos: Escritura: 2243 de Fecha: 17-APR-24 , Notaría: 27 .

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
6713	EscrituraPH	04/08/2022	27	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2225067	03/03/2025	AAA0291LPZM	0.1252117%	0065253077004 10001	APARTAMENT O 1001 TORRE 4 ETAPA II
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				
	Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
186 COM UNALES	Comunal es	186 COM UNALES		Mt2		Lineal	No		
Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.								
	ETAPA I: 320 APTOS, 133 GARAJES COMUNALES RESIDENTES Y 53 VISITANTES TOTAL 186 CUPOS, y 93 ciccleteros. ETAPA II: 480 APTOS.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
--------------	---	--	--	--	--

Escritura de Propiedad Horizontal	6713		Fecha escritura	04/08/2022	
Notaria escritura	27		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	No se ha estipulado	Total unidades	480	Terraza comunal	No

<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	20	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 6713, Fecha escritura: 04/08/2022, Notaría escritura: 27, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: No se ha estipulado, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	95%		
Licencia construcción	LC-11001-1-22-3093 DEL 15-09-2022 CU-1 Y RES 11-001-5-24-0066 15/01/2024 CU5				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0




Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Espacio baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble sin acabados, muros bloque a la vista, techo y piso concreto a la vista, cocina con mesón en acero, baño social con baterías sanitarias y enchapado, baño privado sin acabados, puerta en madera solo para baño privado.							

**Dirección:**

CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO - PH | El Chanco I | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**  
MAGNA SIRGAS: 4.684309474017075  
GEOGRAFICAS : 4° 41' 3.5118''

**LONGITUD**  
MAGNA SIRGAS: -74.1637328673897  
GEOGRAFICAS : 74° 9' 49.4382''

Plano





Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor





Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ





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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-88191761-V2**



PIN de Validación: ad380a2c



**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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
04 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  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



#### 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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRHIPO-88191761-V2 M.I.: 50C-2225067**

#### Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, motores 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



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 09 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: CARRERA 89A # 77-12 P.O. 500

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ad380a2c



PIN de Validación: ad380a2c



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 cinco (05) 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-88191761-V2 M.I.: 50C-2225067**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación: **2025-316103**  
Fecha: 26 de marzo de 2025  
Hora: 02:24:01 pm

## LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3., En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3. "Derecho constitucional de Habeas Data".

### Identificadores prediales:

CHIP: AAA0291LPZM Cédula(s) catastral(es): 006525307700410001  
Código de sector catastral: 006525307700410001 Número predial nacional: 110010165092500300077904100001

### Nomenclatura:

Dirección Principal: CL 16 123 81 TO 4 AP 1001 Código postal: 110921  
Dirección secundaria y/o incluye :

### Terreno vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Área: 6.64

### Construcción vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Área: 40.59

### Destino económico vigencia actual:

Año vigencia: 2025 Código: 01 Descripción: RESIDENCIAL

### Usos del predio vigencia actual:

Año vigencia	Unidad Calif	Código	Descripción	Área Uso
2025	A	038	HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	40.59

Nota: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. Tel.6012347600 Ext 7600

### Firma:

Nombre: ADRIANA ROCIO TOVAR CORTES  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 7C65312DA621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Radicación: **2025-316103**

Fecha: 26 de marzo de 2025

Hora: 02:24:01 pm

## Glosario de documento

Identificadores prediales	CHIP	Código homologado de identificación predial, es un código único que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio que se inscribe en la base predial catastral de Bogotá.
	Cédula catastral	Conjunto de números o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia. Con el código de sector permite el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten.
	Código de sector	Identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.
	Número predial nacional	Código numérico asignado a cada predio según modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Nomenclatura	Dirección principal	Nomenclatura domiciliaria inscrita en la base predial catastral, corresponde al acceso principal del predio.
	Dirección secundaria y/o incluye	Nomenclatura domiciliaria adicional a la principal inscrita en la base predial catastral. La secundaria es asignada a los accesos localizados sobre la misma vía de la nomenclatura principal y la incluye, corresponde a accesos sobre vía diferente a donde se ubica el acceso principal del predio.
	Código postal	Esquema que asigna a distintas zonas o lugares de un país un código de seis dígitos; junto con la dirección sirve para facilitar y mecanizar la entrega de correo como una carta.
Aspecto físico	Área de terreno	Extensión superficial del terreno de un predio, se expresa en metros cuadrados y corresponde a la información del año en que se expide el documento.
	Área de construcción	Área total construida de un predio, se calcula mediante la suma de las áreas de las diferentes edificaciones que se encuentran en el predio.
	Destino económico	Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto (terreno, construcciones o edificaciones), de conformidad con la actividad predominante que en el se desarrolle. Corresponde a la información de la(las) vigencia(s) (años) que se indica(n).
	Uso predominante	Es la actividad económica principal que se le está dando a la construcción en un predio cuando presenta varios usos al momento de su reconocimiento. Corresponde a la información de la vigencia (año) indicada.
	Vigencia área de terreno	Año para el cual figura el área de terreno indicada.
	Vigencia área de construcción	Año para el cual figura el área de construcción indicada.
	Usos del predio	Usos que tiene registrado el predio en la vigencia(s) indicada(s).
Código de verificación	Código de verificación	Código aleatorio asignado a las certificaciones que expide la UAECD con el cual es posible validar posteriormente la autenticidad de la certificación.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





Bogotá, 09 de abril 2025

Señor/a  
GARCIA DUARTE HENRRY DAVID  
88191761  
BOLIVAR ZABALA SHIRLEY  
39811920  
Bogotá

REF: FONTIBON RESERVADO VIS TORRE 4 - APT0-APTO-T4\_1001

Apreciado cliente

Reciba un cordial saludo de parte de AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

Mediante el presente, nos permitimos certificar que para el proyecto FONTIBON RESERVADO VIS TORRE 4 - APT0-APTO-T4\_1001 se encuentra en trámite la instalación de los medidores por concepto de servicio público de acueducto y energía.

Por lo cual nos permitimos informar las fechas aproximadas de instalación:

1. Acueducto junio del año 2025.
2. Energía julio año 2025.

¡Queremos ofrecerle un mejor servicio!

Ahora podemos asesorarlo y resolver sus inquietudes en tiempo real, escribanos a nuestro [WhatsApp +57 322 2726310](https://wa.me/573222726310), donde nuestros asesores estarán dispuestos a atenderlo; o si lo prefiere, visite nuestra página web [www.arconstrucciones.com](http://www.arconstrucciones.com) donde podrá acceder a su zona privada "Mi Cuenta" para verificar avances de obra, su estado de cuenta y de trámite, cancelar su cuota inicial y gastos de escrituración en la opción "Mis Pagos" y si lo requiere enviamos sus PQRS.

También puede acercarse a nuestra Oficina de Servicio al cliente, ubicada en la Calle 99 # 14 - 49, Torre EAR en el horario de lunes a jueves de 07:00 a.m. a 03:00 p.m. y los viernes de 07:00 a.m. a 02:00 p.m.

¡En AR CONSTRUCCIONES S.A.S. estamos para ayudarle en todo momento!

¡Conozca como acceder a nuestros canales de atención en nuestra página web!

Clic aquí: [Conoce nuestros canales digitales de atención](#)

Cordial Saludo,

SERVICIO AL CLIENTE  
AR Construcciones S.A.S

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e informenos por este mismo medio y en todo caso absténgase de utilizar, reproducir, alterar, archivar o comunicar a terceros el presente mensaje y ficheros anexos. Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a AR CONSTRUCCIONES S.A.S a la dirección de correo electrónico [proteccion.datos@arconstrucciones.com](mailto:proteccion.datos@arconstrucciones.com) indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a Calle 113 No. 7-80 piso 18.

Calle 113 No. 7-80, Piso 18 Torre ar, Bogotá, Colombia • PBX: (57 + 1) 6462333 y/o 6462343 • [www.arconstrucciones.com](http://www.arconstrucciones.com)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503035005109775258

Nro Matrícula: 50C-2225067

Pagina 1 TURNO: 2025-173683

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 04:02:51 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-07-2024 RADICACIÓN: 2024-45875 CON: ESCRITURA DE: 20-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II CON AREA DE 40.59 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1252117% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2243 DE FECHA 17-04-2024 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA COLMENA SA NIT.860501448-6 ACTUANDO UNICAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA LUCHA NIT.830054090-6 REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION MEDIANTE E.P 2601 DE 15-06-2022 NOTARIA 44 DE BTA D.C. REGISTRADA EL 28-06-2022 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2145420. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT 800142383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA LUCHA FIDUBOGOTA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE: LOS LOTES S.A.S, MEDIANTE ESCRITURA 949 DEL 06-03-2020 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, QUIENES ADQUIRIERON A TITULO DE COMPRAVENTA DE: TRANSPORTE FREYDEIL MANZI HERMANOS LTDA Y CIA S EN C, SEGUN ESCRITURA 1817 DEL 28-04-1989 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 16 #123-51 (DIRECCION CATASTRAL) APARTAMENTO 1001 TORRE 4 ETAPA II "CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2145420

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-43721

Doc: ESCRITURA 1855 del 04-05-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LA LUCHA NIT. 830.054.090-6

X

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.****NIT# 8600073354**

# CENTRO

# MATRICULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 50C-2225067**

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 04:02:51 PM

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

Doc: ESCRITURA 6713 del 04-08-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
-ETAPA I TORRES 1 Y 2

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA SA(NIT:8605014486)ACTUANDO UNICAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA LUCHA -NIT:830054090-6

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-06-2024 Radicación: 2024-45875**

Doc: ESCRITURA 2243 del 17-04-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II TORRES 3,4 Y 5 CONJUNTO RESIDENCIAL FONTIBON RESERVADO PH

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA SA NIT.860501448-6 ACTUANDO UNICAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA LUCHA NIT.830054090-6

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**[illegible]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503035005109775258

Nro Matrícula: 50C-2225067

Pagina 3 TURNO: 2025-173683

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 04:02:51 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: 2025-173683

FECHA: 03-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

## Pago PSE



**Transacción  
aprobada**

### Resultado de la transacción

**Código único CUS**

1316392659

**Destino Pago**

Portal Zona Pagos BBVA

**Motivo**

avaluo7

**Fecha**

06-03-2025

**Número de aprobación**

16392659

**Dirección IP**

163.116.234.48

**Número de factura**

8348400939

**Valor transacción**

\$ 302.000,00

**Costo de la transacción**

\$ 0,00 IVA incluido

**Valor impuestos**

\$ 0,00

**Referencia 1**

02

**Referencia 2**

900441334

**Referencia 3**

4290