



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049614309

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR DANIEL URIBE PARDO
NIT / C.C CLIENTE	1049614309
DIRECCIÓN	CALLE 167A 5A-04, INT 3 BL 1AP 402 URB BOSQUE DE SORATAMA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La Cita
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/06/2025
FECHA INFORME	16/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	COLMENARES DE MARTINEZ DORIS				
NUM. ESCRITURA	878 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	79	FECHA	16/02/2024
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	008504502600104008				
CHIP	AAA0184OOWW				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 7928 del 19-11-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION BOSQUE DE SORATAMA I ETAPA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	148000	VRxM2	2771.54
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0, 2679%				

M. INMOB.	N°
50N-20410684	BQ 1 IN 3 AP 402

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: av. 7, calle 167A.

Distribución del inmueble: sala, comedor, cocina, balcón, 3 habitaciones, un baño privado, un baño social, 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	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	

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.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 215,432,154

VALOR ASEGURABLE \$ COP 215,432,154


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

  
GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-13 08:35:00

  
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](mailto: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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	80	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.40	AREA	M2	53.40
AREA PRIVADA	M2	53.40	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	123.034.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 167A 5A-04, INT 3 BL 1AP 402 URB BOSQUE DE SORATAMA | La Cita | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7928, fecha: 19/11/2003, Notaría: 45 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500		

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 Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2003
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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 disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 3, AP 402	53.40	M2	\$4,034,310.00	100.00%	\$215,432,154.00
TOTALES					100%	\$215,432,154
Valor en letras			Doscientos quince millones cuatrocientos treinta y dos mil ciento cincuenta y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$215,432,154

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 inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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: 7928, Fecha escritura: 19/11/2003, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 148000, Total unidades: 80, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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	BOSQUE DE SORATAMA	1	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,091,760.30	3132122016
2	BOSQUE DE SORATAMA	3	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$3,814,606.74	3176411746
3	SAN ANTONIO NORTE	5	\$253,000,000	0.95	\$240,350,000		\$		\$	\$4,005,833.33	3002930121
Del inmueble		IN 3, AP 402		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	57	53.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,091,760.30
2	22	57	53.40	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,005,337.08
3	25	66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,005,833.33
	22 años									
									PROMEDIO	\$4,034,310.24
									DESV. STANDAR	\$49,753.83
									COEF. VARIACION	1.23%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,084,064.07	TOTAL	\$218,089,021.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,984,556.40	TOTAL	\$212,775,311.96
VALOR TOTAL	\$215,432,154.00			

Observaciones:

Enlaces:

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-soratama-bogota/191658766?\\_gl=1\\*1kdp3ea\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=Cj0KCQIwOqTCBhCmARIsAAj8C4bGx73Pp7pbbIhPrzrIXCIDY192406650jDuXeNmQhXK0orcaArlJaEALw\\_wcB&obraid=0AAAAADxentHqOG9lrxSP2SyE30zaxlIH](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-soratama-bogota/191658766?_gl=1*1kdp3ea*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQIwOqTCBhCmARIsAAj8C4bGx73Pp7pbbIhPrzrIXCIDY192406650jDuXeNmQhXK0orcaArlJaEALw_wcB&obraid=0AAAAADxentHqOG9lrxSP2SyE30zaxlIH) 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-cristobal-norte-bogota/192406650>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 167A 5A-04, INT 3 BL 1AP 402 URB BOSQUE DE SORATAMA | La Cita | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.74371830800004

Longitud:-74.020954003

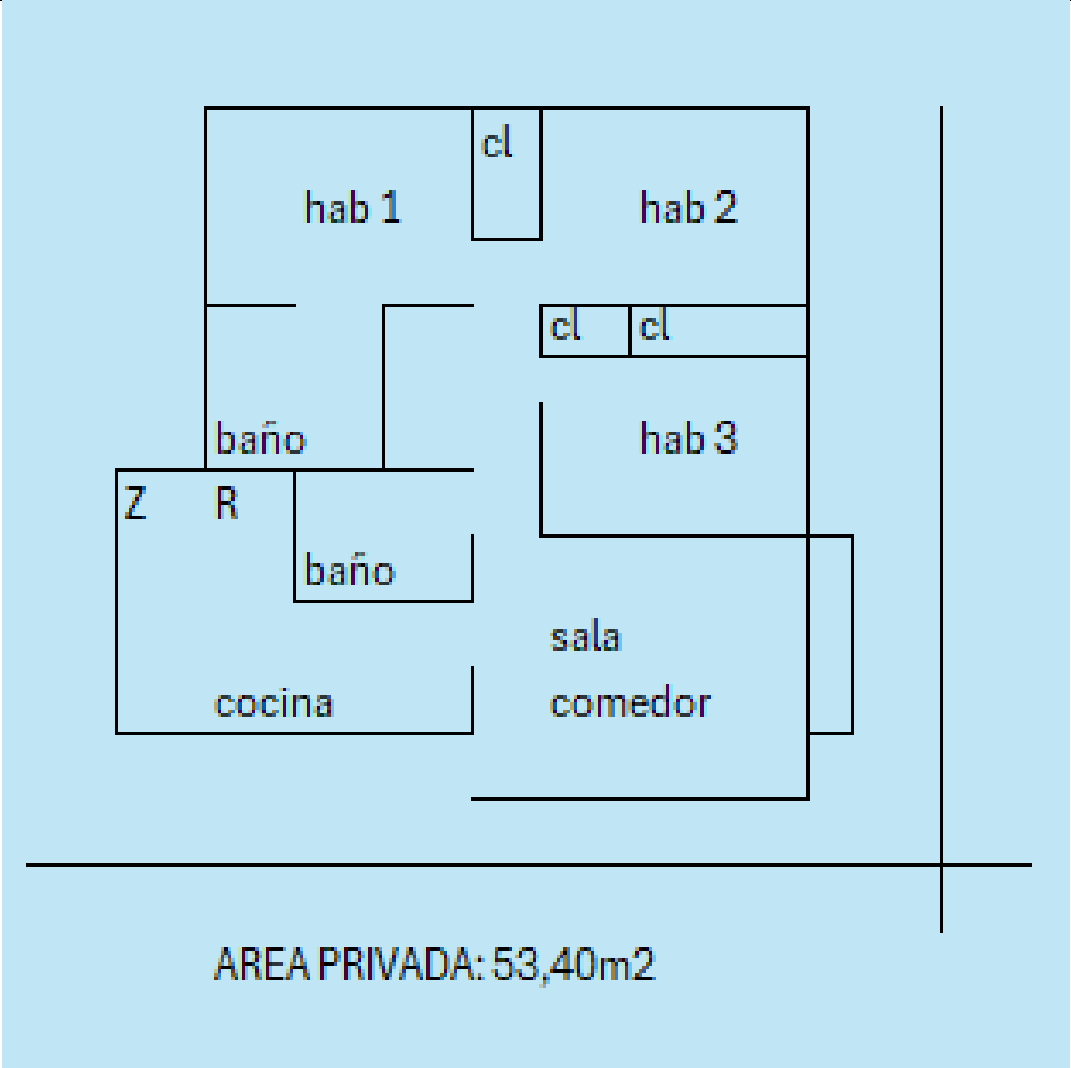
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44´ 37.3848´´

Longitud:74° 1´ 15.4344´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



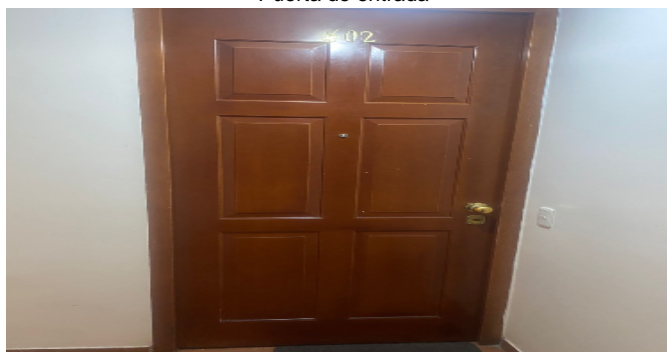
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1





## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



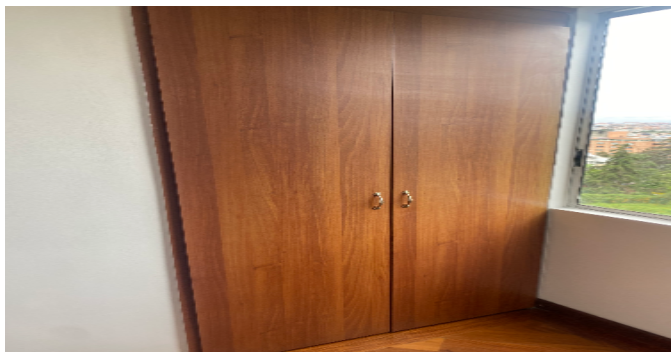
Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas Verdes





## FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



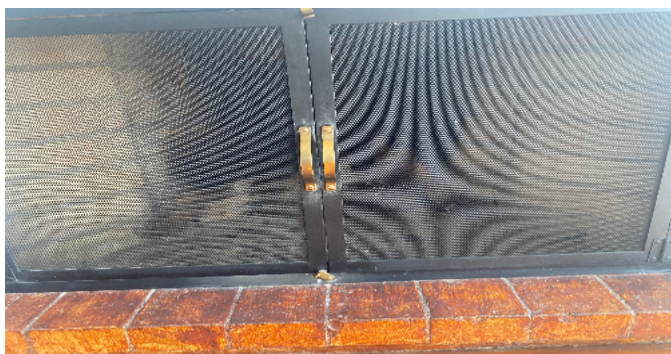
Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

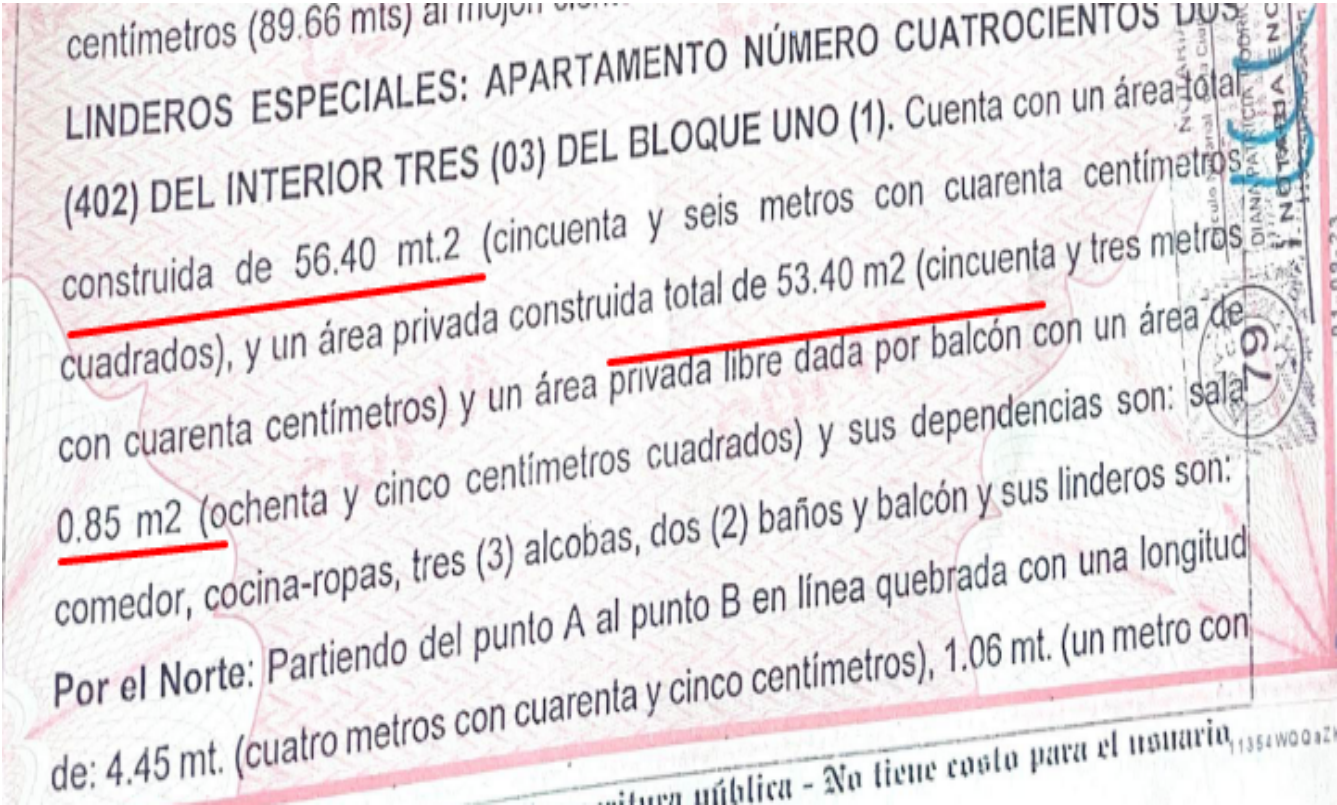


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



Areas o Documentos

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

SNR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Un gobierno 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: 2506108944115724487

Nro Matrícula: 50N-20410684

Pagina 1

TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-11-2003 RADICACIÓN: 2003-91710 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2003

CODIGO CATASTRAL: AAA018400WWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 7928 de fecha 19-11-2003 en NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. APTO 402 INT 3 BL 1 con area de TOT CONST 55.40 M2 PRIV CONST 52.80 PRIV con coeficiente de 0.2828% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEG#N ESCRITURA 10.037 DEL 18-08-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA SU AREA TOTAL CONSTRUIDA ES DE 56.40 M2,SU AREA PRIVADA CONSTRUIDA ES DE 53.40 M2 Y SU COEFICIENTES ACTUAL ES DE 0, 2679%

11 / 17



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049614309



PIN de Validación: a22309aa



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: a22309aa



#### 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: LRCAJA-1049614309 M.I.: 50N-20410684**

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

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, generadores 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: a22309aa



https://www.raa.org.co



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, D.T. B.C.

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFICIO AAFWIN

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 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 debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a22309aa



PIN de Validación: a22309aa



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 tres (03) días del mes de Junio 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: LRCAJA-1049614309 M.I.: 50N-20410684**



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

Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487

Nro Matrícula: 50N-20410684

Pagina 1 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-11-2003 RADICACIÓN: 2003-91710 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2003

CODIGO CATASTRAL: AAA0184OOWW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 7928 de fecha 19-11-2003 en NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. APTO 402 INT 3 BL 1 con area de TOT CONST 55.40 M2 PRIV CONST 52.80 PRIV con coeficiente de 0.2828% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEG#N ESCRITURA 10.037 DEL 18-08-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA SU AREA TOTAL CONSTRUIDA ES DE 56.40 M2, SU AREA PRIVADA CONSTRUIDA ES DE 53.40 M2 Y SU COEFICIENTES ACTUAL ES DE 0,2679%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

KADAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y OTROS A PINZON GUERRERO ALBERTO, JESUS ERNESTO, MARIA TERESA, PLUTARCO ELIAS, MARTHA RAFAELA, LAURA VICTORIA Y PINZON DE QUINTERO LUCILA SEGUN ESCRITURAS 1988, 1989, 1990 DEL 12-06-97 Y 2044 DEL 17-06-97 TODAS DE LA NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE ESTE Y OTROS A PINZON QUINTERO JESUS SEGUN ESCRITURA 5772 DEL 19-10-88 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A URBANIZACION SORATAMA LTDA SEGUN ESCRITURA 5981 DEL 26-11-63 NOTARIA 9 DE SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRADA EL 6-12-63 EN EL FOLIO 050-357383. OTRA PARTE ADQUIRIO PINZON QUINTERO JESUS POR COMPRA A COMUNIDAD DE MISIONERAS DE SANTA ROSA DE LIMA SEGUN ESCRITURA 1431 DEL 25-10-76 NOTARIA 16 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 3-11-76 EN EL FOLIO 050-360411. OTRA PARTE ADQUIRIO PINZON QUINTERO JESUS POR COMPRA A CARDENAS MONTENEGRO PRIMITIVO SEGUN ESCRITURA 980 DEL 15-03-57 NOTARIA 7 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 2-04-57 EN EL FOLIO 050-518591. OTRA PARTE ADQUIRIO PINZON QUINTERO JESUS POR COMPRA A GUERRERO ALMONACID TERESA SEGUN ESCRITURA 5508 DEL 25-10-79 NOTARIA 6 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PINZON QUINTERO JESUS SEGUN ESCRITURA 1539 DEL 15-06-55 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 23-08-55 EN EL FOLIO 050-534416. OTRA PARTE ADQUIRIO KADAS S.A. POR COMPRA A COMUNIDAD DE MISIONERAS DE SANTA ROSA DE LIMA SEGUN ESCRITURA 2515 DEL 3-07-96 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20022296. ESTA ADQUIRIO PARTE POR PERMUTA DE COMUNIDAD FRANCISCANA DE COLOMBIA SEGUN ESCRITURA 2194 DEL 7-07-60 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 15-07-60 EN EL FOLIO 050-358085.; OTRA PARTE ADQUIRIO COMUNIDAD MISIONERA DE SANTA ROSA DE LIMA POR COMPRA A HARKER DE DELGADO ELVIRA SEGUN ESCRITURA 331 DEL 12-02-63 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 13-03-63 EN EL FOLIO 050-698056. OTRA PARTE ADQUIRIO COMUNIDAD DE MISIONERAS DE SANTA ROSA DE LIMA POR COMPRA A EGOZI FLOREZ LUIS SEGUN ESCRITURA 1078 DEL 15-03-63 NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 16-04-63 EN EL FOLIO 050-698051...

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 167A 5A 04 BQ 1 IN 3 AP 402 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 167 A #12-04 APTO 402 INT 3 BL 1 URBANIZACION BOSQUE DE SORATAMA I ETAPA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20393949



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487**

**Nro Matrícula: 50N-20410684**

Pagina 2 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-07-2003 Radicación: 2003-58570

Doc: ESCRITURA 4714 del 21-07-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,936,830,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

**DE: KADAS S.A.**

**NIT# 8300173182X**

**A: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR "CAFAM"**

**NIT# 8600135703**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-11-2003 Radicación: 2003-91710

Doc: ESCRITURA 7928 del 19-11-2003 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: KADAS S.A.**

**NIT# 8300173182X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-10-2004 Radicación: 2004-81932

Doc: RESOLUCION 348 del 06-10-2004 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION ADMINISTRATIVA: 0458 PROHIBICION ADMINISTRATIVA ABSTENERSE DE INSCRIBIR CUALQUIER NEGOCIO JURIDICO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO QUE EFECTUE LA SOCIEDAD KADAS S.A.CON POSTERIORIDAD AL PRESENTE ACTO SOBRE LAS UNIDADES DE VIVIENDA QUE FORMAN PARTE DEL REGLAMENTO P.H.

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

**DE: SUBDIRECCION DE CONTROL DE VIVIENDA-DEPTO TECNICO ADMTIVO MEDIO AMBIENTE-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-92316

Doc: OFICIO 59451 del 25-11-2004 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROHIBICION ADMINISTRATIVA: 0801 CANCELACION PROHIBICION ADMINISTRATIVA NOTA: MEDIANTE LA RESOLUCION 439 DEL 16-11-2004 DEL DAMA SE REVOCA EN SU INTEGRIDAD LA RESOLUCION 348 DEL 06-10-2004.

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

**DE: SUBDIRECCION CONTROL DE VIVIENDA - DTO. TECNICO ADMTIVO.DEL MEDIO AMBIENTE DE BOGOTA - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-24610

Doc: ESCRITURA 1526 del 05-04-2005 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 7928 DEL 19-11-2003 ARTICULO 6 LITERAL H PARAGRAFOS 1, 2 Y 3 EN LO RELACIONADO CON CONDENSA S.A. ESP.REDES Y TRANSFORMADORES RESPONSABILIDAD DE ESTA. RESOLUCION CREG 070/98





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487**

**Nro Matrícula: 50N-20410684**

Pagina 3 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

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

**A: URBANIZACION BOSQUES DE SORATAMA P.H.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-12-2005 Radicación: 2005-93634

Doc: ESCRITURA 13730 del 01-12-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$27,583,286

Se cancela anotación No: 1

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

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

**DE: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR "CAFAM"**

**NIT# 8600135703**

**A: KADAS S.A.**

**NIT# 8300173182 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-01-2006 Radicación: 2006-1921

Doc: ESCRITURA 15598 del 26-12-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS

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

**DE: KADAS S.A.**

**X**

**A: BCSC S.A.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 19-10-2006 Radicación: 2006-89611

Doc: ESCRITURA 10037 del 18-08-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 7928 DEL 19-11-2003 NOT 45 BGTA,EN ADICIONAR 108 PARQ PRIVADOS, MODIF DESCRIPCION,LINDEROS Y AREAS DE LOS 90 APTOS BLOQUE 1 Y DESCRIPCION DE PARQ 22 Y 50 Y CERRAR PARQ 17-18-19-20-21-49-51-52 - SE MODIFICAN COEFICIENTES

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

**A: KADAS S.A.**

**NIT# 8300173182**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-11-2007 Radicación: 2007-101876

Doc: ESCRITURA 3743 del 07-09-2007 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: KADAS S.A.**

**NIT# 8300173182**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 06-11-2007 Radicación: 2007-101876





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

**Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487**

**Nro Matrícula: 50N-20410684**

Pagina 4 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3743 del 07-09-2007 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$73,250,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: KADAS S.A.**

**NIT# 8300173182**

**A: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 06-11-2007 Radicación: 2007-101876

Doc: ESCRITURA 3743 del 07-09-2007 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 06-11-2007 Radicación: 2007-101876

Doc: ESCRITURA 3743 del 07-09-2007 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781 X**

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 12-02-2010 Radicación: 2010-12447

Doc: OFICIO 3540 del 09-11-2009 JUZGADO 2 C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF # 110013103002200900519

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

**DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**

**A: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 09-09-2010 Radicación: 2010-76771

Doc: ESCRITURA 2047 del 18-06-2010 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: GARCIA ZURITA JEHNNY MILENA**

**CC# 52525266**

**A: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 09-09-2010 Radicación: 2010-76771

Doc: ESCRITURA 2047 del 18-06-2010 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$48,250,000



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487**

**Nro Matrícula: 50N-20410684**

Pagina 5 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 09-09-2010 Radicación: 2010-76771

Doc: ESCRITURA 2047 del 18-06-2010 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$93,341,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO SE INSCRIBE LA PRESENTE POR SULICITUD INSISTENTE DEL INTERESADO, TOMANDO EN CUANTA QUE SE APORTO LA CONSTANCIA DE NO EXISTIR REMANENTES. SIN EMBARGO CONTUNIA VIGENTE EL EMBARGO HIPOTECARIO

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

**DE: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**CC# 79631781**

**A: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

**NIT# 830089530 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 30-03-2011 Radicación: 2011-24268

Doc: OFICIO 557 del 24-02-2011 JUZGADO 2 C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA EMBARGO REF;....200900519

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

**DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.HITOS**

**A: IRRE/O OLIVEROS MARCELO**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 12-09-2011 Radicación: 2011-72698

Doc: ESCRITURA 1913 del 31-08-2011 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

**NIT# 830089530 NIT.8300895306**

**A: COLMENARES DE MARTINEZ DORIS**

**CC# 51559833 X**

**A: MARTINEZ COLMENARES NATALIA**

**CC# 52762486 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 12-09-2011 Radicación: 2011-72698

Doc: ESCRITURA 1913 del 31-08-2011 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: COLMENARES DE MARTINEZ DORIS**

**CC# 51559833 X**

**DE: MARTINEZ COLMENARES NATALIA**

**CC# 52762486 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487**

**Nro Matrícula: 50N-20410684**

Pagina 6 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 17-03-2023 Radicación: 2023-17474

Doc: CERTIFICADO 1169 del 28-02-2023 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA  
CONSTITUIDA POR EP 1913 DE FECHA 31-08-2011 NOT 45 BTA, CANCELADA POR EP 1350 DE FECHA 27-02-2023 NOT 51 BTA.

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: COLMENARES DE MARTINEZ DORIS**

**CC# 51559833 X**

**A: MARTINEZ COLMENARES NATALIA**

**CC# 52762486 X**

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 18-03-2024 Radicación: 2024-16814

Doc: ESCRITURA 878 del 16-02-2024 NOTARIA 79 DE BOGOTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$62,148,500

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: MARTINEZ COLMENARES NATALIA**

**CC# 52762486**

**A: COLMENARES DE MARTINEZ DORIS**

**CC# 51559833 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*21\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-4657

Fecha: 15-05-2009

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506108944115724487**

**Nro Matrícula: 50N-20410684**

Pagina 7 TURNO: 2025-327412

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 08:57:51 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-327412**

**FECHA: 10-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo para Caja Honor V14

Nombre del pagador: César Daniel Uribe Pardo

Identificación: 1049614309

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1542808770

Cód. del pedido: 1161

Id pago: 3257

---

Ticket: 8815101161

Fecha de pago: 09/06/2025 08:44:01.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS


Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1049614309  
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1049614309
	Hash documento:	084787f50c
	Fecha creación:	2025-06-16 11:34:52

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO</p> <p>Documento: 30050594</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 719939</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 186.98.84.11   2025-06-13 08:35:00</p>	



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>

