



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-1233910992

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN			VALENTINA Puentes Beltran 1233910992 KR 145 144C 72 Apartamento 1003 Torre 4 Urbano Estrato 3 Tibabuyes II Bogotá D.C. Cundinamarca Leasing valor comercial GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 30050594	
			FECHA VISITA FECHA INFORME DIRIGIDO A	18/07/2025 21/07/2025 Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
			EDAD (AÑOS) REMODELADO OCUPANTE	13 años
			TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL	Propietario Apartamento Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROMERO UMA/A KAREN NIJIRETH			
NUM. ESCRITURA	1580 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 17/09/2024
CIUDAD ESCRITURA	Tabio		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	009248061000410003			
CHIP	AAA0253YTSY			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA: Escritura 4299 del 07-12-2012 Notaría 20 de Bogotá D.C			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Almenara PH Etapa I			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	158.000	VRxM2 3.43
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.195%			

M. INMOB.	N°
50N-20694807	Apartamento 1003 Torre 4

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Av. suba, calle 144 C, carrera 145.  
**Distribución del inmueble:** sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropa, 3 habitaciones, dos con closet, dos baños.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 193,870,872

VALOR ASEGURABLE \$ COP 193,870,872

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing NOTA: El inmueble cuenta con limitación al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 006.

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)

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
 Perito Actuante  
 C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-07-21 09:49:00

ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
 RAA: RAA-1018474812 C.C: 1018474812  
 Visador  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-07-21 15:41:00

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	528
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área construida	m2	54.03	Área construida	m2	48.44
Área privada	m2	46.09	Avalúo catastral 2025	Pesos	112686000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área privada	m2	46.09	Área privada	m2	46.09
			Área privada libre	m2	2.35

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 145 144C 72 Apartamento 1003 Torre 4 | Tibabuyes II | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4299, fecha: 07/12/2012, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	11
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	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
Año de Construcción	2012

## Comentarios de estructura

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

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1003 Torre 4	46.09	M2	\$4,174,428.00	99.24%	\$192,399,386.52
Area Privada Libre	Balcón	2.35	M2	\$626,164.00	0.76%	\$1,471,485.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$193,870,872</b>

Valor en letras

Ciento noventa y tres millones ochocientos setenta mil ochocientos setenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$193,870,872**

**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES****Jurídica:** Especificación: Hipoteca, anotación 006. **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 006.**Garaje:** La copropiedad cuenta con garajes comunales, asignados por la administración de acuerdo a información verbal entregada en visita.**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:** Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 79 Parqueadero Comunal Descubierto: 110 Parqueadero Visitante Cubierto: 29 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número Pisos: 11 Total Parqueaderos: 218 Depósito Privado: 19 Número Sótanos: 0 Número Semisótanos: 0 Portería: 1 Cerramiento: SI Cerramiento Cual: REJA Sistema Seguridad Cerramiento: SI Circuito Cerrado TV: SI Puerta Mecánica Acceso Peatonal: 1 Puerta Eléctrica Acceso Peatonal: 0 Puesta Electrónica Acceso Peatonal: 1 Puerta Mecánica Acceso Vehicular: 0 Puerta Eléctrica Acceso Vehicular: 0 Puerta Electrónica Acceso Vehicular: 1 Ascensor Vehicular: 0 Subestación Eléctrica: SI Planta Eléctrica: SI Lobby: SI Calificación Lobby: BAJA Dot Portería Casillero: SI Dot Portería Baño: SI Dot Portería Cocineta: NO Dot Portería Otros: NO Oficina Administración: SI Cancha Múltiple: NO Cancha Baloncesto: NO Cancha Voleibol: NO Cancha Fútbol: NO Cancha Tennis: NO Cancha Squash: NO Cancha Golf: NO Cancha Otra: NO Salón Comunal: 2 Jardín Interior: SI Salón Juegos: 0 Parque Infantil: 1 Terraza: 0 Sauna: 0 Turco: 0 Jacuzzi: 0 Gimnasio: 0 Zona BBQ: 1 Sala Cine: 0 Piscina Tipo 80: 0 Piscina Tipo 60: 0 Piscina Tipo 50: 0 Piscina Tipo 40: 0 Cuota Administración: SI Uso Otros: NO Uso Diferente Residencial: NO**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Cocinas integral gabinetes en madera, campana extractora, mesón en acero inoxidable y pisos en cerámica. Muros pintados y pañetados con aplicaciones en yeso. Pisos porcelanato y cerámica. Puertas y closet internas en madera, puerta principal metálica.**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 valuaria 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	CR Almenara	8	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$4,328,487.74	3108576764
2	CR Almenara	2	\$199,900,000	0.95	\$189,905,000		\$		\$	\$4,120,308.09	3102803476
3	Reserva de Suba	9	\$205,800,000	0.95	\$195,510,000		\$		\$	\$4,250,217.39	3002930121
4	CR Almenara	5	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$3,998,698.20	3107725763
<b>Del inmueble</b>		<b>10</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	54.03	46.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,328,487.74
2	11	51	46.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,120,308.09
3	10	51	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,250,217.39
4	10	54.03	46.09	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,998,698.20
<b>13 años</b>										
								PROMEDIO	\$4,174,427.86	
								DESV. STANDAR	\$145,245.04	
								COEF. VARIACION	3.48%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,319,672.89	<b>TOTAL</b>	\$199,093,723.60
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,029,182.82	<b>TOTAL</b>	\$185,705,036.08
VALOR TOTAL	\$192,399,386.52			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontanar-del-rio-bogota/7289505>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-tilabuyes-bogota/192517346>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-fontanar-del-rio-bogota/192375299>

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1601278469-bilbao-almenara-apartamento-en-venta-en-tilabuyes-bogota-client-search-nordic&position=1&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=5ba29310-a440-4ed9-bf91-dff19-b6a9a476](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1601278469-bilbao-almenara-apartamento-en-venta-en-tilabuyes-bogota-client-search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5ba29310-a440-4ed9-bf91-dff19-b6a9a476)

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 145 144C 72 Apartamento 1003 Torre 4 | Tibabuyes II |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

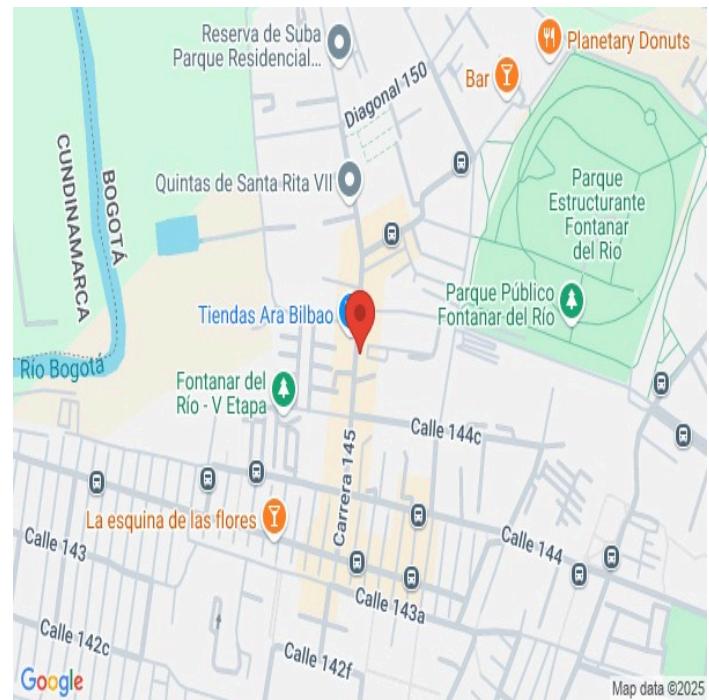
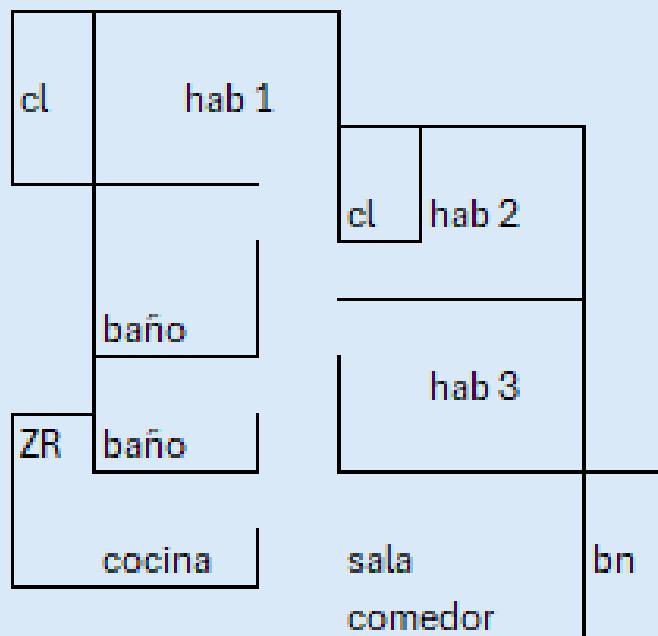
**Latitud:** 4.75429879900003

**Longitud:** -74.1156717119999

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 45' 15.4758''

**Longitud:** 74° 6' 56.4192''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**Area privada: 46,09m<sup>2</sup>**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 2



Closest hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS: General

Baño Social 2



Baño Social 2



Detalle de acabados



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



## FOTOS: General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ

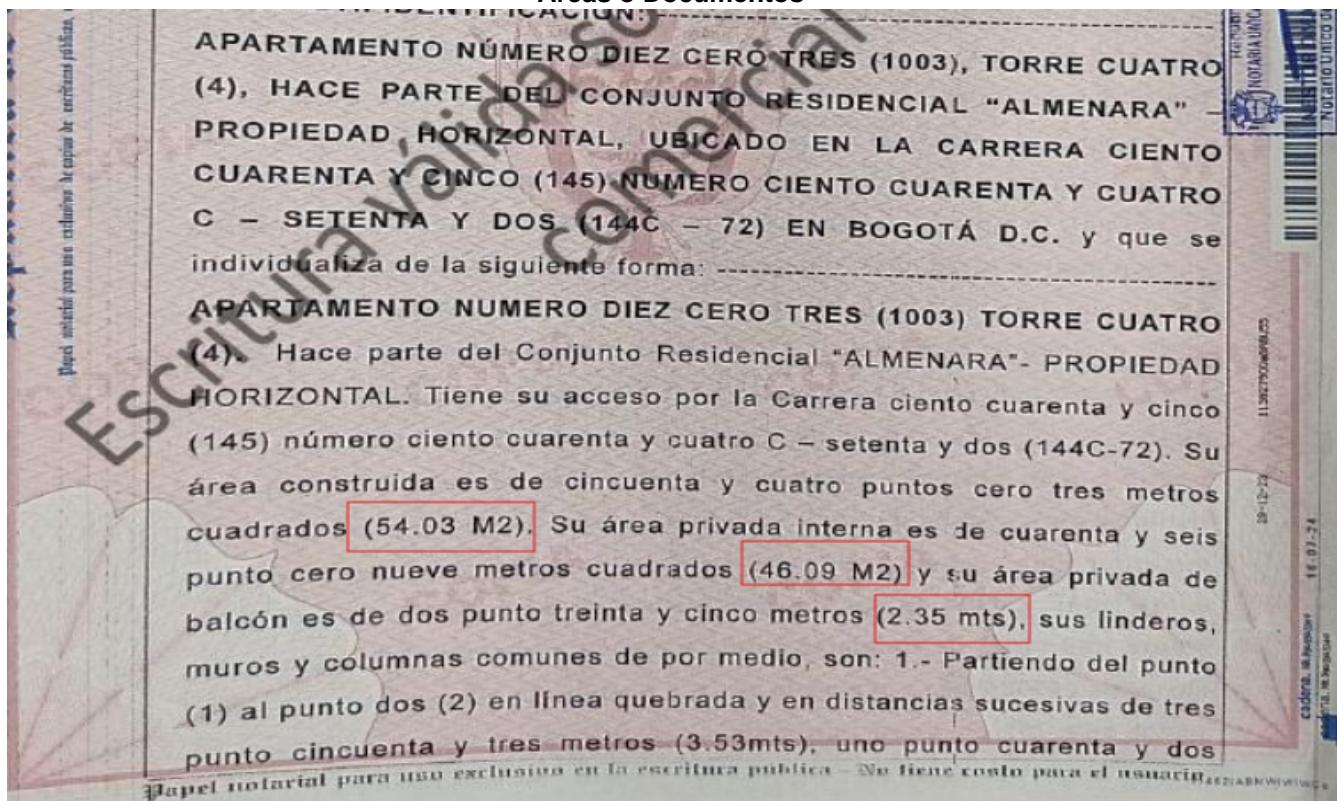


Juegos Infantiles-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1233910992



PIN de Validación: a6dd09bb



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



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

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualmente y permanece 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: a6dd09bb

**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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Vehículos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, cables y cables 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipo 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a6dd09bb

<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.

**Lcda. Ms. Ar. Contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-91 EDIF. CAFVIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

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

#### TRASLADOS DE ERA

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

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

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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

a6dd09bb



PIN de Validación: a6dd09bb



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 cuatro (04) días del mes de Julio 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: LRLEAS-1233910992 M.I.: 50N-20694807*

**AÑO GRAVABLE**

2025


**Certificación de pago  
Impuesto Predial Unificado**
**No. Referencia:** 25012534663
**Formulario  
Número:**

2025001041825453559

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP AAA0253YTSY	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20694807	3. CÉDULA CATASTRAL 009248061000410003	4. ESTRATO E3
------------------------	---	---	------------------

 5. DIRECCIÓN DEL PREDIO  
 KR 145 144C 72 TO 4 AP 1003
**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL KAREN NIJIRETH ROMERO UMANA	11. IDENTIFICACIÓN CC 1070921860
--	-------------------------------------

**C. DATOS DEL PAGO**

7. AUTOVALUO 8. IMPUESTO A CARGO 9. SANCIONES 10. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	AA FU VS DI	112.686.000 338.000 0 0
---	----------------------	----------------------------------

**D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS**

11. IMPUESTO AJUSTADO	IA	304.000
-----------------------	----	---------

**E. SALDO A CARGO**

12. TOTAL SALDO A CARGO	HA	304.000
-------------------------	----	---------

**F. PAGO**

13. VALOR A PAGAR 14. DESCUENTOS 15. INTERESES DE MORA 16. TOTAL A PAGAR 17. APORTE VOLUNTARIO 18. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	VP TD IM TP AV TA	304.000 34.000 0 304.000 0 304.000
---	----------------------------------	---

**G. FIRMAS**

FIRMA  Calidad del declarante	Tipo de presentación: Pago en linea  Consecutivo transacción: 0000000001229854410  Hora de presentación: 15:17:21  Fecha de presentación: 30/01/2025  Lugar de presentación: SCOTIABANK COLPATRIA  Sucursal: Pago en linea - Débito  Valor pagado: 304.000
-------------------------------------	--



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2507162954117856091

Nro Matrícula: 50N-20694807

Pagina 1 TURNO: 2025-399296

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 06:11:24 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-01-2013 RADICACIÓN: 2013-2218 CON: ESCRITURA DE: 14-01-2013

CODIGO CATASTRAL: AAA0253YTSY COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4299 de fecha 07-12-2012 en NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 1003 TORRE 4 con area de CONSTR. 54.03 M<sup>2</sup> PRIV. 46.09 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.195% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

**COEFICIENTE : %**

#### **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA FIDUBOGOTA S.A., ADQUIRIO LOS INMUEBLES CON MATRICULA 20421778 Y 20584257 QUE SON OBJETO DE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HICIERA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CONTRACTUALMENTE ARBOLEDAS DE LA FONTANA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR ESCRITURA 5483 DE 30-12-2010 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 07-04-2011. ACLARADA POR LAS ESCRITURAS 926 DE 01-04-2011 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA Y ESCRITURA 495 DE 21-02-2012 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA.- - LA ANTERIOR, EFECTUO DESENGLOBE, POR ESCRITURA 427 DE 01-03-2004 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30-03-2004.- - Y POR ESCRITURA 26 13-01-2009 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15-05-2009.- - FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO ARBOLEDA DE LA FONTANA - FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA INVERSIONES CONSOCIVILES S.A., POR ESCRITURA 3080 DE 15-11-2003 DE LA NOTARIA 40 DE4 BOGOTA, REGISTRADA EL 19-12-2003.- - LA ANTERIOR, ADQUIRIO POR COMPRA A GUTIERREZ MENDEZ LUIS EDUARDO, POR ESCRITURA 746 DE 28-02-2002 DE LA NOTARIA 21 DE BOGOTA.- - ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE OSPINA PEREZ MARIANO, TRAMITADA EN EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, CON SENTENCIA DE FECHA 19-01-1979.- - Y EL INMUEBLE CON MATRICULA 20584257, LO ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA -FIDUBOGOTA S.A., \*LMBG.\*

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 145 144C 72 TO 4 AP 1003 (DIRECCION CATASTRAL )

1) CARRERA 145 #144C-72 CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H. ETAPA I APARTAMENTO 1003 TORRE 4

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20676150

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-14204**

Doc: ESCRITURA 495 del 21-02-2012 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507162954117856091

Nro Matrícula: 50N-20694807

Página 2 TURNO: 2025-399296

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 06:11:24 PM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO ALMENARA - FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

X NIT 830.055.897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-01-2013 Radicación: 2013-2218

Doc: ESCRITURA 4299 del 07-12-2012 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA-FIDUBOGOTA SA

X NIT8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-09-2014 Radicación: 2014-62074

Doc: ESCRITURA 2387 del 23-07-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,145,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837, VOCERA DEL

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA-FIDUBOGOTA S.A

X 8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-09-2014 Radicación: 2014-62074

Doc: ESCRITURA 2387 del 23-07-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$77,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837, VOCERA DEL

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALMENARA-FIDUBOGOTA S.A

8300558977

A: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO

CC# 80203736 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-09-2014 Radicación: 2014-62074

Doc: ESCRITURA 2387 del 23-07-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO

CC# 80203736 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507162954117856091

Nro Matrícula: 50N-20694807

Página 3 TURNO: 2025-399296

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 06:11:24 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-09-2014 Radicación: 2014-62074

Doc: ESCRITURA 2387 del 23-07-2014 NOTARIA VEINTE de BOGOTÁ 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: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO CC# 80203736 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 04-05-2016 Radicación: 2016-28858

Doc: OFICIO 702 del 29-04-2016 JUZGADO 037 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO NO. 16-0068

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO CC# 80203736 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-20412

Doc: OFICIO 1038 del 13-12-2022 JUZGADO 15 DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO 2016-00068-00

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO CC# 80203736

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-09-2024 Radicación: 2024-59924

Doc: ESCRITURA 1580 del 17-09-2024 NOTARIA UNICA de TABIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO CC# 80203736

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 20-09-2024 Radicación: 2024-59924

Doc: ESCRITURA 1580 del 17-09-2024 NOTARIA UNICA de TABIO VALOR ACTO: \$151,200,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2507162954117856091

Nro Matrícula: 50N-20694807

Pagina 4 TURNO: 2025-399296

Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 06:11:24 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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO PE/A LUIS FERNANDO

CC# 80203736

A: ROMERO UMA/A KAREN NIJIRETH

CC# 1070921860 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-9444 Fecha: 08-10-2014

EN DIRECCION LO CORREGIDO CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENARA P.H., SEGUN TEXTO DEL TITULO SALVEDAD VALE ART.59 LEY 1579/2012  
GRH C2014-9444.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-52041 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.P.

Nº: 3333 DE 14/08/2017 EXPEDIDAS EN LA S.R.L. Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Redacción: C2014-9144 Fecha: 28-10-2014

Anotacion: Nro. 2 Nro corrección: 1 Radicacion: C2014-9444 Fecha: 06-10-2014

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-399296 FECHA: 16-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

## AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

## REGISTRADOR PRINCIPAL

← Comprobante de pago

⌚ Pago realizado

Pago en  
Portal Zona Pagos Bbva

¿Cuánto?  
\$ 302.000,00

Fecha  
17 de julio de 2025 a las 10:05 a. m.

Referencia  
M5918247

VIGADO Supervisión y Control  
de Colombia



ARCHIVO: LRLEAS-1233910992

avalsign.com

## TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRLEAS-1233910992
	<b>Hash documento:</b>	a352ff7e4a
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-21 14:53:23

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 233201	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 161.18.122.120   2025-07-21 09:49:00	
Visador:  ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ Documento: 1018474812 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 343678	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: alejar.22@hotmail.com Celular: 3186933352 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Visador 138.84.41.174   2025-07-21 15:41:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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