



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-80804541**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIAN DAVID GUTIERREZ PEDROZA	FECHA VISITA	30/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	80804541	FECHA INFORME	31/07/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 7 ESTE # 20-15 SM1 INT 2 APTO 302	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Prodesa	REMODELADO	
CIUDAD	Madrid	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO		
IDENTIFICACIÓN	1018458776		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	CAMILO AGUSTO MARTINEZ BERNAL				
NUM. ESCRITURA	7507 Escritura De Propiedad	NOTARIA	NOTARIA 72	FECHA	15/10/2016
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	s/i				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	El Peñol				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	148000	VRxM2	3225.1
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.384606%				

M. INMOB.	N°
50C-1981214	INT. 2 APTO 302

**OBSERVACIONES GENERALES**

Se trata de un APARTAMENTO localizado en el Conjunto Residencial El Peñol con dirección jurídica CARRERA 7 ESTE # 20-15 SM1 INT 2 APTO 302 en el municipio de MADRID CUNDINAMARCA.

Dirección Física Carrera 7 ESTE # 20-15

**Distribución del inmueble:** Sala comedor, cocina, balcón, tres habitaciones y 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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	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	Ginmnasio	Si	BombaEyec	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 147,210,623**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,210,623**

**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**

JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-31 13:45:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

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)

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	260
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: ACUERDO No.017 DE 2006**

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.07	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	45.89	AVALUO	PESOS	
AREA COMUN USO EXCLUSIVO BALCON	M2	2.25	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.89

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 7 ESTE # 20-15 SM1 INT 2 APTO 302 | Prodesa | Madrid | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6859, fecha: 21/09/2016, Notaría: NOTARIA 72 DEL CIRCUITO DE BOGOTA y ciudad: BOGOTA.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	tadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

**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: 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	Area Privada	45.89	M2	\$3,207,902.00	100.00%	\$147,210,622.78
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$147,210,623</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y siete millones doscientos diez mil seiscientos veintitrés Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$147,210,623**

**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	El inmueble se encuentra rodeado de varios conjuntos residenciales terminados y otros en construcción

**SALVEDADES**

**Garaje:** El conjunto cuenta con garajes comunales y de visitantes, lo cual facilita el parqueo para residentes y visitantes.  
**Entorno:** El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de influencia.  
**Propiedad horizontal:** Escritura: 6859, Fecha escritura: 21/09/2016, Notaría escritura: NOTARIA 72 DEL CIRCUITO DE BOGOTA, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 148000, Total unidades: 260, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0  
**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** En general, los acabados del apartamento se encuentran en buen estado de conservación: pisos en cerámica, paredes pintadas y enchapadas, techo pintado, puertas en madera y ventanería en aluminio.

**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	Cjto El Peñol	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,304,347.83	3108610685
2	Cjto El Peñol	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,304,347.83	3228216627
3	Cjto Padua	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,102,040.82	6042044556
4	Cjto El Peñol	5	\$148,000,000	0.97	\$143,560,000	0	\$0	0	\$0	\$3,120,869.57	3216162976
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	51	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,304,347.83
2	9	51	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,304,347.83
3	7	55.6	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,102,040.82
4	9	51	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,120,869.57
	<b>9 años</b>									
									PROMEDIO	\$3,207,901.51
									DES. STANDAR	\$111,631.58
									COEF. VARIACION	3.48%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,319,533.09	<b>TOTAL</b>	\$152,333,373.66
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,096,269.93	<b>TOTAL</b>	\$142,087,827.16
VALOR TOTAL		\$147,210,622.78		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-madrid/7553608>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-madrid-conjunto-residencial-pea%C2%BFol-3-habitaciones-2-banos/15062-M5521869>

3-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2942032400-apartamento-en-venta-en-madrid-cundinamarca- JM>

4-<https://pisoreal.com/venta/colombia/madrid/180a3039-6b4e-43dd-a7da-1174687af836>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 7 ESTE # 20-15 SM1 INT 2 APTO 302 | Prodesa | Madrid | Cundinamarca



**COORDENADAS (DD)**

Latitud: 4.727785

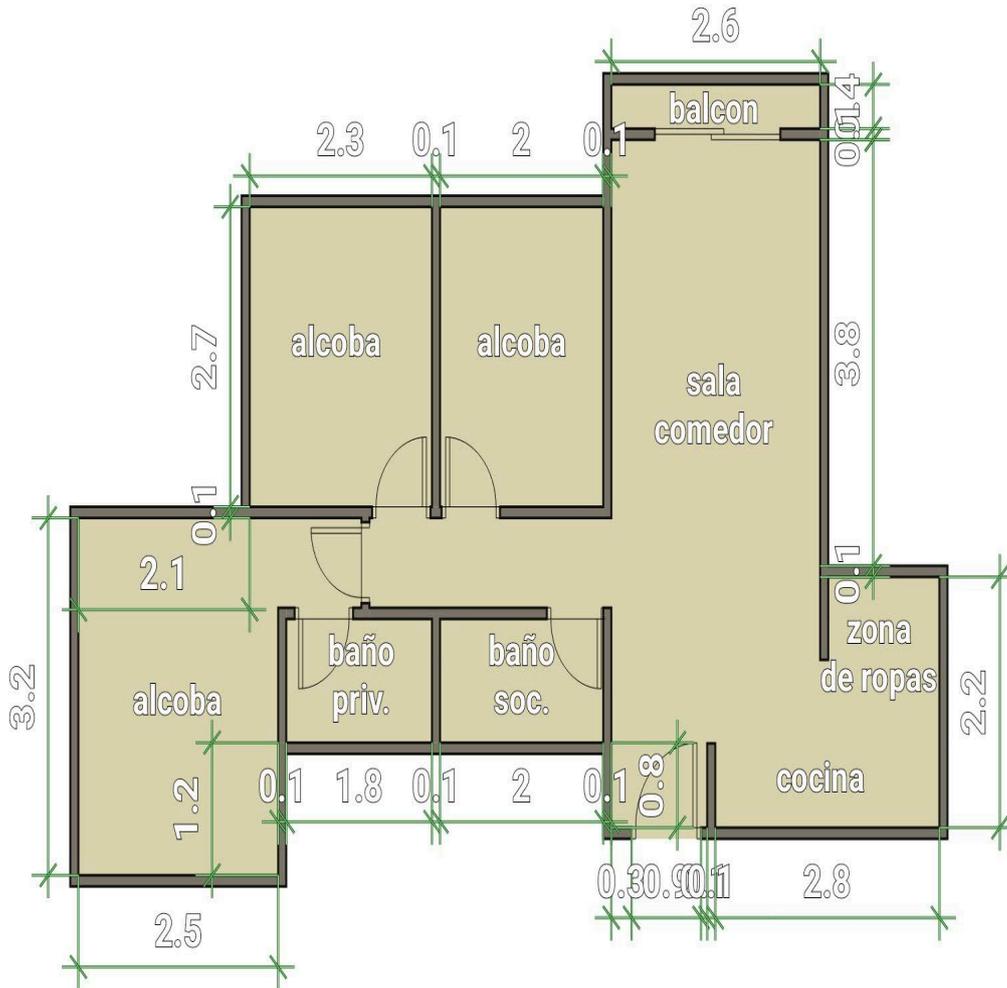
Longitud:-74.248457

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 43' 40.0254''

Longitud:74° 14' 54.4452''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



# FOTOS: General

Vía frente al inmueble



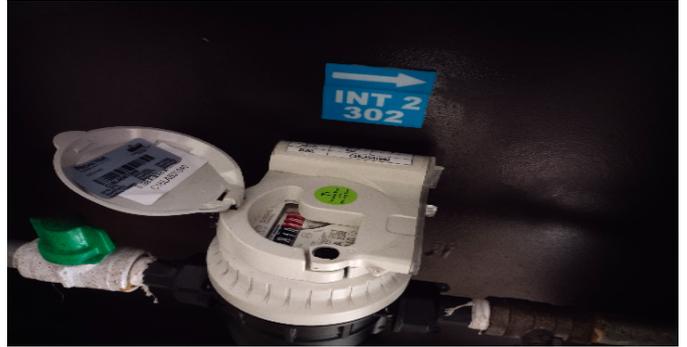
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



# FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



# FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Zonas Verdes



# FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Entrada a la torre



## FOTOS: General

Fachada de la torre



## 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 prevaletientes 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**

**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 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-80804541**



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

**CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2507231959118242913**

**Nro Matrícula: 50C-1981214**

Pagina 1 TURNO: 2025-545499

Impreso el 23 de Julio de 2025 a las 02:56:26 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID

FECHA APERTURA: 27-09-2016 RADICACIÓN: 2016-79694 CON: ESCRITURA DE: 22-09-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

INT. 2 APTO 302 CON AREA DE 51.07 M2 CONST. 45.89 M2 PRIV CON COEFICIENTE DE 0.384606% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6859 DE FECHA 21-09-2016 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIOMIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBTA - LA SOLEDAD EFECTUO ENGLOBE DE DOS PREDIOS LOS CUALES LOS ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR ESCRITURA 378 DEL 11-04-2012 NOTARIA UNICA DE MADRID. ESTA ORDENO DESENGLOBE POR ESCRITURA 1767 DEL 11-08-2009 NOT 26 DE BTA. ESTAS ESCRITURAS ACLARADAS POR ESCRITURA 1293 DEL 10-10-2012 NOTARIA UNICA DE MADRID. REGISTRADAS A LOS FOLIOS 1413515. UNO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA ORDENO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 935 DEL 28-04-2009 NOT 26 DE BTA. ESTA ORDENO DESENGLOBE POR ESCRITURA 637 DEL 15-04-2005 NOT 46 DE BTA. ESTA ORDENO ENGLOBE POR ESCRITURA 515 DEL 26-10-1995 NOTARIA UNICA DE MADRID. REGISTRADA AL FOLIO 1413515. INSTITUCION ZORAIDA CADAVIL DE SIERRA ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A. POR ESCRITURA 2299 DE 19-6-70 NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADO AL FOLIO 050-0531431. OTRA PARTE ADQUIRIO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR COMPRA A GUILLERMO GOMEZ SIERRA POR ESCRITURA 4698 DE 10-12-74 NOTARIA DE BOGOTA. REGISTRADO AL FOLIO 050-0257917. OTRA PARTE ADQUIRIO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR COMPRA A ALFREDO GARCIA POR ESCRITURA 2946 DE 7-6-93. NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADO AL FOLIO 050-0665441. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO MIRANDA POR ESCRITURA 6759 DE 9-10-90 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MAGDALENA RODRIGUEZ DE PE/A POR ESCRITURA 4188 DE 21-1186 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LEONOR PRIETO DUE/AS POR ESCRITURA 2491 DEL 17-10-81 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A M. DEL CARMEN HERNANDEZ DE RODRIGUEZ Y OTROS POR ESCRITURA 3704 DE 29-12-79 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ARTURO RODRIGUEZ POR ESCRITURA 31 DE 15-01-48 NOTARIA DE FACATATIVA OTRA PARTE ADQUIRIO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR COMPRA A ALFREDO GARCIA POR ESCRITURA 2947 DE 7-6-93 NOTARIA 25 DE BOGOTA, REGISTRADO AL FOLIO 050-01084017. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO MONTOYA POR ESCRITURA 6760 DE 9-10-90 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LEONOR PRIETO POR ESCRITURA 3339 DE 1-8-86 NOTARIA 21 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A M. DEL CARMEN HERNANDEZ RODRIGUEZ Y ANTONIO RODRIGUEZ POR ESCRITURA 3704 DE 29-12-79 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ARTURO RODRIGUEZ POR ESCRITURA 31 DE 15-01-48 NOTARIA DE FACATATIVA. OTRA PARTE ADQUIRIO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR COMPRA A INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A. POR ESCRITURA 2299 DE NOTARIA 19-6-70 NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADO AL FOLIO 050-0531433. OTRA PARTE ADQUIRIO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR COMPRA A ISRAEL QUIROGA Y EDELMIRA ROBAYO POR ESCRITURA 28 DE 30-01-95 NOTARIA DE MADRID, REGISTRADO AL FOLIO 050-1356403 . ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A LUIS ADILBERTO BOJACA POR ESCRITURA 57 DE 15-02-94 NOTARIA DE MADRID. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PABLO GUSTAVO BOJACA POR ESCRITURA 1747 DE 1-8-91 NOTARIA DE FACATATIVA. ESTE ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PETENENCIA SENTENCIA DEL JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. Y OTRA PARTE ADQUIRIO INSTITUCION ZORAIDA CADAVID DE SIERRA POR COMPRA A BERSELIO Y M. LEONOR TAUTA POR ESCRITURA 131 DE 3-4-95 NOTARIA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2507231959118242913**

**Nro Matrícula: 50C-1981214**

Pagina 2 TURNO: 2025-545499

Impreso el 23 de Julio de 2025 a las 02:56:26 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  
DE MADRID REGISTRADO AL FOLIO 050-01323124. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE SEVERIANO PORTE, LUZ ANGELA Y JOSE DEL CARMEN YAUTA POR ESCRITURA 2071 DE 6-11-93 NOTARIA DE FUNZA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ANA ISABEL GOMEZ POR ESCRITURA 72 DE 29-1-93 NOTARIA DE FUNZA. GOMEZ DE ALONSO ANA ISABEL: ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE HERNANDEZ CL CLARA INES: SEGUN SENTENCIA DE 11-03-81 SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO PROMISCOU MPAL DE MOSQUERA REGISTRADA EL 02-09-81 , ESTA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA DE LA NUDA PROPIEDAD Y DE DERECHOS Y ACCIONES A GARCIA O SILVA MARINA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2235 DE 11-12-DE 1.936 NOTARIA 3 BTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-0394945. REGISTRADA A LOS FOLIOS 1413515 Y 1759914.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 7 ESTE # 20 - 15 SM 1 INT. 2 APTO 302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1951596

#### ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-2016 Radicación: 2016-12201

Doc: ESCRITURA 344 del 08-02-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO VIS PE/OL SUPERMANZANA 1

FIDUBOGOTA S.A.

X NIT. 8300558977

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

#### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-09-2016 Radicación: 2016-79694

Doc: ESCRITURA 6859 del 21-09-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VIS PE/OL SUPERMANZANA 1**

**FIDUBOGOTA S.A.**

**X NIT 830.055.897-7**

#### ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-11-2016 Radicación: 2016-93638

Doc: ESCRITURA 7507 del 15-10-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$86,181,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VIS PE/OL SUPERMANZANA 1 FIDUBOGOTA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507231959118242913

Nro Matrícula: 50C-1981214

Pagina 3 TURNO: 2025-545499

Impreso el 23 de Julio de 2025 a las 02:56:26 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

NIT 830.055.897-7

**A: MARTINEZ BERNAL CAMILO AGUSTO**

**CC# 1118540899 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-11-2016 Radicación: 2016-93638

Doc: ESCRITURA 7507 del 15-10-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: MARTINEZ BERNAL CAMILO AGUSTO

X 1118540899

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-11-2016 Radicación: 2016-93638

Doc: ESCRITURA 7507 del 15-10-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: MARTINEZ BERNAL CAMILO AGUSTO

X C.C. 1118540899

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-11-2016 Radicación: 2016-93638

Doc: ESCRITURA 7507 del 15-10-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,592,308

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VIS PE/OL SUPERMANZANA 1 FIDUBOGOTA**

**X NIT 830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-07-2019 Radicación: 2019-52519

Doc: ESCRITURA 10638 del 11-06-2019 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$58,109,700

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NIT# 8600343137**

**A: MARTINEZ BERNAL CAMILO AGUSTO**

**CC# 1118540899 X**





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

**CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2507231959118242913**

**Nro Matrícula: 50C-1981214**

Pagina 5 TURNO: 2025-545499

Impreso el 23 de Julio de 2025 a las 02:56:26 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-545499**

**FECHA: 23-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



## Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

24 julio 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300.000,00

---

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•0863

---

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

18101604544562037367656138629385829

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRCAJA-80804541  
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>	LRCAJA-80804541
	<b>Hash documento:</b>	05e75bceb6
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-31 14:25:30

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JONATHAN ROA ROBAYO</b> Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 690865	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.66.220.208   2025-07-31 13:45:00	



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>

