



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1014188132-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHONNY LEONARDO LEIVA CORDERO
NIT / C.C CLIENTE	1014188132
DIRECCIÓN	KR 7A BIS 183 35 IN 1 AP 605   DP 2
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	TIBABITA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/08/2025
FECHA INFORME	27/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CORTES LUENGAS LUCENY				
NUM.	1113 EscrituraDe	NOTARIA	24	FECHA	15/06/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
CHIP	AAA0242YJZE				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 929 del 24-02-2014 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	SAN CAYETANO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2	5772.34
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.485%				

M. INMOB.	N°
50N-20729785	AP 605
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
50N-20729623	#2

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: AV. 7, CALLE 183

Distribución del inmueble: sala, comedor, cocina, zona de ropas, 2 habitaciones, un baño.

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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	SemInt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 187,593,067

VALOR ASEGURABLE \$ COP 187,593,067

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: 2025-08-27 09:10:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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	84	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA	M2	43.31
AREA PRIVADA	M2	43.31	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	114.600.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.31	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.31

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7A BIS 183 35 IN 1 AP 605 | DP 2 | TIBABITA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 929, fecha: 24/02/2014, Notaría: 24 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Otro	
Demanda / interés	Media	

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

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

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: 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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	otro
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	11	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipologia Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2014
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		
Ubicación	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	AP 605, IN 1	43.31	M2	\$4,262,135.00	98.40%	\$184,593,066.85
Area Privada	DEPOSITO 2	1.50	M2	\$2,000,000.00	1.60%	\$3,000,000.00
TOTALES					100%	\$187,593,067
Valor en letras			Ciento ochenta y siete millones quinientos noventa y tres mil sesenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$187,593,067

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, 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: 929, Fecha escritura: 24/02/2014, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 250000, Total unidades: 84, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre, juegos infantiles. **Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 12 Parqueadero Comunal Descubierto: 44 Parqueadero Visitante Cubierto: 12 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número Pisos: 11 Total Parqueaderos: 68**

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados con aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Cocina Semi integral, gabinetes en madera, muros pintados y pañetados, baño en cerámica, división en vidrio templado.

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	san cayetano	7	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$4,386,977.60	3144876732
2	san cayetano	4	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$	1	\$3,000,000	\$4,074,116.83	3112624973
3	san cayetano	7	\$188,000,000	0.97	\$182,360,000		\$		\$	\$4,210,574.92	3144290532
4	san cayetano	10	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$4,376,871.69	3132296744
Del inmueble		AP 605, IN 1		.	.	0		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	46	43.31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,386,977.60
2	11		43.31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,074,116.83
3	11		43.31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,210,574.92
4	11	46	43.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,376,871.69
	11									
									PROMEDIO	\$4,262,135.26
									DESV. STANDAR	\$149,174.91
									COEF. VARIACION	3.50%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,411,310.17	TOTAL	\$191,053,843.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,112,960.35	TOTAL	\$178,132,312.97
VALOR TOTAL	\$184,593,066.85			

Observaciones:

Enlaces:

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-antonio-norte-bogota/192083494>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

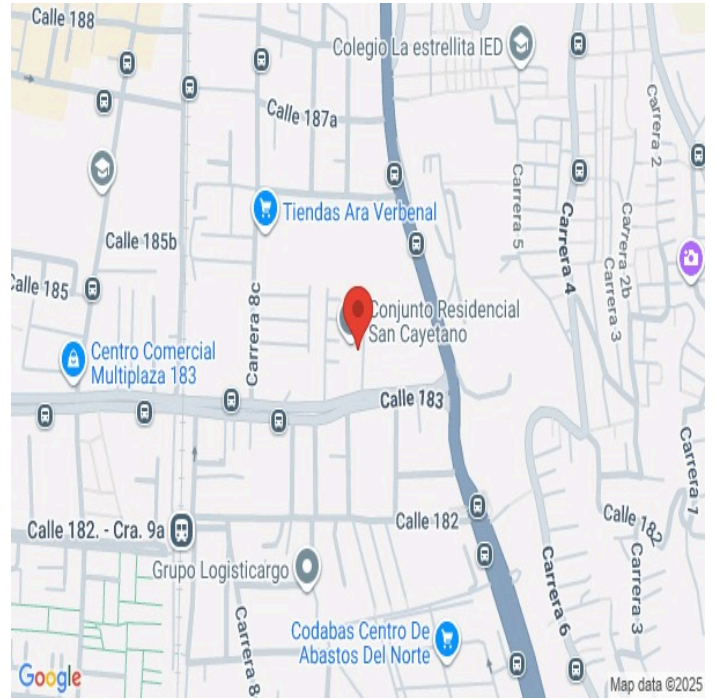
KR 7A BIS 183 35 IN 1 AP 605 | DP 2 | TIBABITA | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

**Latitud:** 4.76087749400006

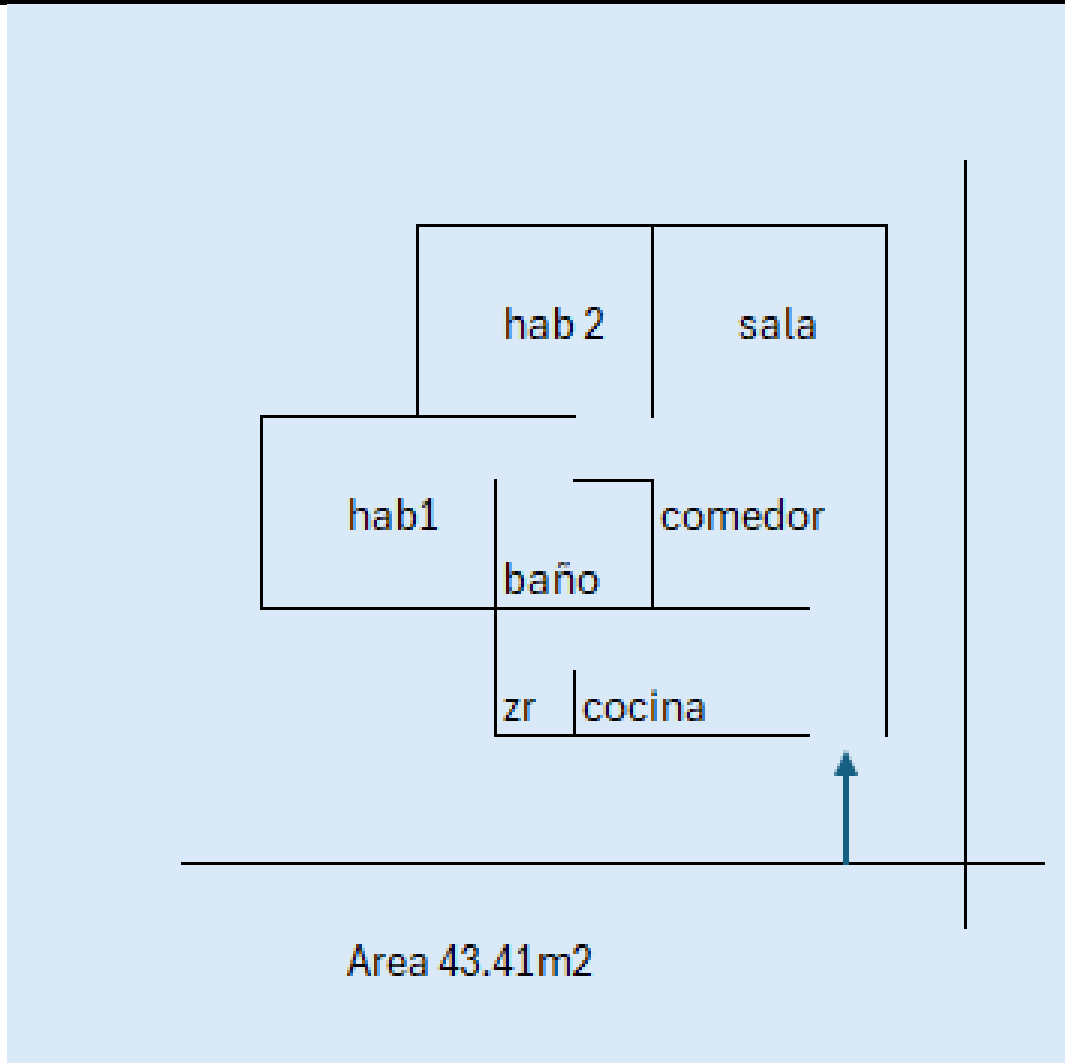
**Longitud:-74.0281079069999**

**Latitud:** 4° 45' 39.1566''

**Longitud:**74° 1' 41.1888''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

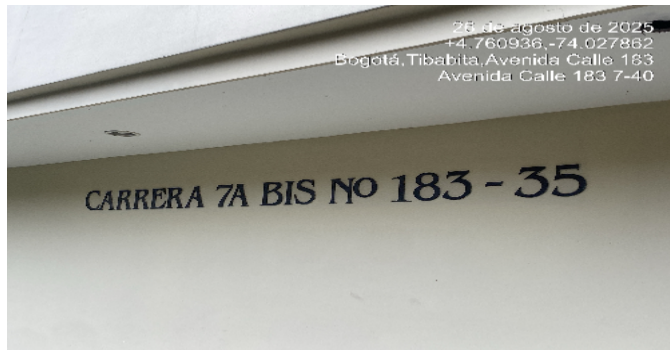
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina





## FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



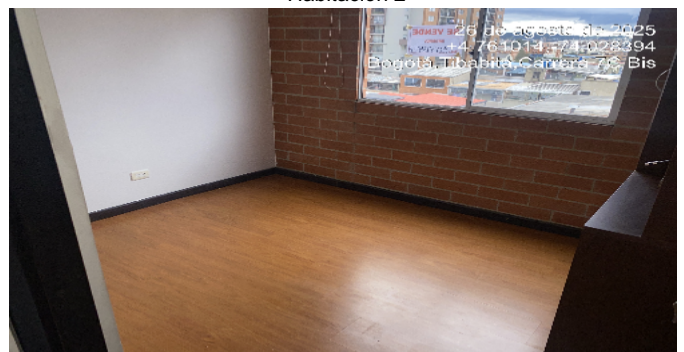
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



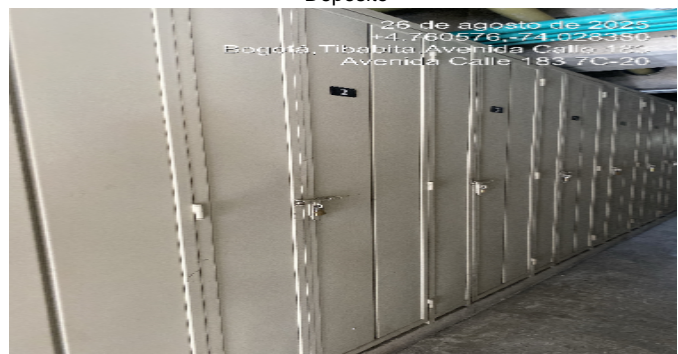


## FOTOS: General

Baño Social 1



Deposito



Deposito



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ





FOTOS: General

Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

AAA0242YJZE

Ver Datos

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal  
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Calle 185

Parque Urb San Cay

Calle 184

Calle 183B

Calle 183A

Carrera 7D

Carrera 7CBIS

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

Conjunto Cerrado: SI

Vetustez: 2013

Parqueadero Privado Cubierto: 0

Parqueadero Privado Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierto: 12

Parqueadero Comunal Descubierta: 44

Parqueadero Visitante Cubierta: 12

Parqueadero Visitante Descubierta: 0

Número Pisos: 11

Total Parqueaderos: 68

Deposito Privado: 0

Número Sotanos: 0

Número Semisotanos: 0

Portería: 1

Cerramiento: SI

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

## Areas o Documentos

AAA0242YJZE

Ver Datos

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal  
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Calle 185

Parque Urb San Cay

Calle 184

Calle 183B

Calle 183A

Carrera 7D

Carrera 7CBIS

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

Valor Administración Moda: 138,000

Uso Otros: NO

Uso Diferente Residencial: NO

Encuesta: VISITADO

Fase Recolección Información: FASE III

Número Unidades: 268

Tipo Unidad: APARTAMENTO

Número Unidades Vivienda: 204

Área Privada Construida: 8,935.99

Área Común Construida: 0

Área Común Lote: 0

Área Privada Lote: 2,876.87

Escala Captura: 1:1000

Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP


Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE  
2025

  
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia  
25010729956

401

Factura  
Número:  
2025001041807406741

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0242YNCN

2. DIRECCIÓN KR 7A BIS 183 35 IN 2 DP 2

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20729623

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC

5. No. IDENTIFICACIÓN 23730630

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL LUCENY CORTES LUENGAS

7. % COPROPIEDAD 100

8. CALIDAD PROPIETARIO

9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 7A BIS 183 35 IN 1 AP 605

10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 2.396.000

13. DESTINO HACENDARIO 65-DEPOSITOS Y PARQUEADEROS

14. TARIFA 5

15. % EXENCIÓN 0,00

16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00

17. IMPUESTO A CARGO 12.000

18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 3.000

19. IMPUESTO AJUSTADO 9.000

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 25/04/2025	HASTA 11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP	9.000	9.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	1.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	8.000	9.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO


24. PAGO VOLUNTARIO	AV	1.000	1.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	9.000	10.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supemotariado.gov.co](https://certificados.supemotariado.gov.co)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
del gobierno de la ciudad

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508259616119847370

Nro Matrícula: 50N-20729785

Pagina 1 TURNO: 2025-471592

Impreso el 25 de Agosto de 2025 a las 06:52:51 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 02-05-2014 RADICACIÓN: 2014-29619 CON: ESCRITURA DE: 30-04-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0242YJZECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

.....

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 605 CON AREA DE 43.31M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.485% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.929 DE FECHA 24-02-2014 EN NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTARFAS - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS

SNR

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

12 / 19



Areas o Documentos

AAA0242YJZE

Ver Datos

Inclusión Social y Reconciliación (39)

Justicia y Derecho (9)

Mujer (50)

Ordenamiento Territorial (32)

censo equipamiento comunal en propiedad horizontal  
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Estrecho (14)

Calle 185

Calle 184

Calle 183B

Calle 183A

Calle 7C/183

Carrera 7D

Parque Urb San Cayetano

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (2 de 2)

Código Lote: 0085213025

Dirección: KR 7 A BIS 183 35

Estrato Socioeconómico: Estrato 3

Puntaje Mediana: 50

Nombre Barrio Catastral: TIBABITA

Localidad: Usaquén

Tipo Proyecto: OTRO

Tipo PH: PH

Nombre Copropiedad: SAN CAYETANO

Conjunto Cerrado: SI

Vetustez: 2013

Parqueadero Privado Cubierto: 0

Parqueadero Privado Descubierta: 0

Parqueadero Comunal Cubierta: 12

Parqueadero Comunal Descubierta: 44

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

## 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**

**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-1014188132-2



PIN de Validación: bead0ate



<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 actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bead0a1e



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



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1014188132-2 M.I.: 50N-20729785

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

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, transformadores 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: bead0afe



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 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

bead0afe





PIN de Validación: bead0ale



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los nueve (09) días del mes de Agosto 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-1014188132-2 M.I.: 50N-20729785



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508276848120064222**

**Nro Matrícula: 50N-20729623**

Pagina 1 TURNO: 2025-479632

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 04:23:54 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: 02-05-2014 RADICACIÓN: 2014-29619 CON: ESCRITURA DE: 30-04-2014

CODIGO CATASTRAL: **AAA0242YNCN** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

DEPOSITO 2 CON AREA DE 1.50M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.016% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.929 DE FECHA 24-02-2014 EN NOTARIA VEINTICUATRO 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:**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN CAYETANO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO Y CONSORCIO SAN CAYETANO-AP INGENIERIA LTDA, SEGUN ESCRITURA # 130 DE 15-01-2013 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 04-02-2013 AL FOLIO 50N-20531682. ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO, ADQUIRIO PARTE POR COMPRA DE FERNANDEZ GARAY BETARIZ (BETY), SEGUN ESCRITURA # 4403 DE 22-06-2007 NOTARIA 24 BOGOTA. FERNANDEZ GARAY BETARIZ (BETY), ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ILELATY AROUNI WILLIAM, SEGUN ESCRITURA # 1608 DE 06-07-2006 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ILELATY AROUNI WILLIAM, ADQUIRIO DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, CON FERNANDEZ GARAY BEATRIZ, QUIEN ADQUIRIO POR COMPRA DE CEPEDA DE HERNANDEZ GLORIA, SEGUN ESCRITURA # 2510 DE 08-10-1988 NOTARIA 3 BOGOTA. CEPEDA DE HERNANDEZ GLORIA, ADQUIRIO POR COMPRA DE BARALLA DE CEPEDA ROSA MARIA, SEGUN ESCRITURA # 4543 DE 26-07-1961 NOTARIA 5 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 11-09-1961 EN EL FOLIO 050N-259595. ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A CAICEDO MARIA CECILIA, TORRES CAICEDO ORLANDO JOSE, TORRES CAICEDO ANDRES LEONARDO Y TORRES CAICEDO CARLOS EDUARDO, SEGUN ESCRITURA # 1502 DE 08-10-2007 NOTARIA 60 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON: TORRES CAICEDO ORLANDO JOSE, TORRES CAICEDO ANDRES LEONARDO Y TORRES CAICEDO CARLOS EDUARDO POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHOS DE CUOTA 50% DE TORRES GUZMAN PEDRO MARIA, SEGUN ESCRITURA # 923 DE 26-06-2007 NOTARIA 60 BOGOTA. TORRES GUZMAN PEDRO MARIA, ADQUIRIO JUNTO CON CAICEDO MARIA CECILIA, POR COMPRA DE CEPEDA VDA. DE LINARES GRACIELA, LINARES CEPEDA GERMAN PABLO EMILIO, LINARES CEPEDA MARCELA HELENA, LINARES CEPEDA CONSTANZA DE LAS MERCEDES, SEGUN ESCRITURA # 1656 DE 31-10-1979 NOTARIA 16 BOGOTA. REGISTRADA EL 26-05-1980 AL FOLIO 50N-525997. ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA DE FERNANDEZ GARAY MIGUEL ANGEL, FERNANDEZ GARAY DE HESKEL FLORENCIA, FERNANDEZ GARAY DE ILELATY BEATRIZ (BETTY), FERNANDEZ GARAY DE ANTONIUX MARIA MERCEDES, SEGUN ESCRITURA # 4403 DE 22-06-2007 NOTARIA 24 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE FERNANDEZ PABLO EMILIO, SEGUN SENTENCIA S/N DE 25-07-1981 JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADO EL 13-04-1983 AL FOLIO 50N-715037...\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 7A BIS 183 35 IN 2 DP 2 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 7 A BIS #183-35 DEPOSITO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2508276848120064222**

**Nro Matrícula: 50N-20729623**

Pagina 2 TURNO: 2025-479632

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 04:23:54 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

50N - 20712959

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-92187

Doc: ESCRITURA 7223 del 21-11-2013 NOTARIA VEINTICUATRO 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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN CAYETANO

X NIT8050129210

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-29619

Doc: ESCRITURA 929 del 24-02-2014 NOTARIA VEINTICUATRO 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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO SAN CAYETANO**

**X 8050129210**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-01-2016 Radicación: 2016-5019

Doc: ESCRITURA 3605 del 22-06-2015 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

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

**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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN CAYETANO**

**X NIT 8050129210**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-01-2016 Radicación: 2016-5019

Doc: ESCRITURA 3605 del 22-06-2015 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN CAYETANO

NIT 8050129210

**A: TIBASOSA FONSECA SEGUNDO JENARO**

**CC# 19091923 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-52899

Doc: ESCRITURA 1113 del 15-06-2019 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO



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

Certificado generado con el Pin No: 2508276848120064222

Nro Matrícula: 50N-20729623

Pagina 3 TURNO: 2025-479632

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 04:23:54 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: TIBASOSA FONSECA SEGUNDO JENARO

CC# 19091923

A: CORTES LUENGAS LUCENY

CC# 23730630 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-2270

Fecha: 11-03-2015

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-479632

FECHA: 27-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508259616119847370**

**Nro Matrícula: 50N-20729785**

Pagina 1 TURNO: 2025-471592

Impreso el 25 de Agosto de 2025 a las 06:52:51 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 02-05-2014 RADICACIÓN: 2014-29619 CON: ESCRITURA DE: 30-04-2014

CODIGO CATASTRAL: **AAA0242YJZ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 605 CON AREA DE 43.31M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.485% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.929 DE FECHA 24-02-2014 EN NOTARIA VEINTICUATRO 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:**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN CAYETANO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO Y CONSORCIO SAN CAYETANO-AP INGENIERIA LTDA, SEGUN ESCRITURA # 130 DE 15-01-2013 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 04-02-2013 AL FOLIO 50N-20531682. ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO, ADQUIRIO PARTE POR COMPRA DE FERNANDEZ GARAY BETARIZ (BETY), SEGUN ESCRITURA # 4403 DE 22-06-2007 NOTARIA 24 BOGOTA. FERNANDEZ GARAY BETARIZ (BETY), ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ILELATY AROUNI WILLIAM, SEGUN ESCRITURA # 1608 DE 06-07-2006 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ILELATY AROUNI WILLIAM, ADQUIRIO DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, CON FERNANDEZ GARAY BEATRIZ, QUIEN ADQUIRIO POR COMPRA DE CEPEDA DE HERNANDEZ GLORIA, SEGUN ESCRITURA # 2510 DE 08-10-1988 NOTARIA 3 BOGOTA. CEPEDA DE HERNANDEZ GLORIA, ADQUIRIO POR COMPRA DE BARALLA DE CEPEDA ROSA MARIA, SEGUN ESCRITURA # 4543 DE 26-07-1961 NOTARIA 5 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 11-09-1961 EN EL FOLIO 050N-259595. ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A CAICEDO MARIA CECILIA, TORRES CAICEDO ORLANDO JOSE, TORRES CAICEDO ANDRES LEONARDO Y TORRES CAICEDO CARLOS EDUARDO, SEGUN ESCRITURA # 1502 DE 08-10-2007 NOTARIA 60 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON: TORRES CAICEDO ORLANDO JOSE, TORRES CAICEDO ANDRES LEONARDO Y TORRES CAICEDO CARLOS EDUARDO POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHOS DE CUOTA 50% DE TORRES GUZMAN PEDRO MARIA, SEGUN ESCRITURA # 923 DE 26-06-2007 NOTARIA 60 BOGOTA. TORRES GUZMAN PEDRO MARIA, ADQUIRIO JUNTO CON CAICEDO MARIA CECILIA, POR COMPRA DE CEPEDA VDA. DE LINARES GRACIELA, LINARES CEPEDA GERMAN PABLO EMILIO, LINARES CEPEDA MARCELA HELENA, LINARES CEPEDA CONSTANZA DE LAS MERCEDES, SEGUN ESCRITURA # 1656 DE 31-10-1979 NOTARIA 16 BOGOTA. REGISTRADA EL 26-05-1980 AL FOLIO 50N-525997. ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA DE FERNANDEZ GARAY MIGUEL ANGEL, FERNANDEZ GARAY DE HESKEL FLORENCIA, FERNANDEZ GARAY DE ILELATY BEATRIZ (BETTY), FERNANDEZ GARAY DE ANTONIUX MARIA MERCEDES, SEGUN ESCRITURA # 4403 DE 22-06-2007 NOTARIA 24 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE FERNANDEZ PABLO EMILIO, SEGUN SENTENCIA S/N DE 25-07-1981 JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADO EL 13-04-1983 AL FOLIO 50N-715037...\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 7A BIS 183 35 IN 1 AP 605 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 7 A BIS #183-35 APARTAMENTO 605

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508259616119847370**

**Nro Matrícula: 50N-20729785**

Pagina 2 TURNO: 2025-471592

Impreso el 25 de Agosto de 2025 a las 06:52:51 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

50N - 20712959

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-92187

Doc: ESCRITURA 7223 del 21-11-2013 NOTARIA VEINTICUATRO 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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN CAYETANO

X NIT8050129210

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-29619

Doc: ESCRITURA 929 del 24-02-2014 NOTARIA VEINTICUATRO 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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO SAN CAYETANO**

**X 8050129210**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-9265

Doc: ESCRITURA 6640 del 28-11-2014 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$7,380,000

Se cancela anotación No: 1

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

**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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN CAYETANO**

**NIT.805.012921-0**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-9265

Doc: ESCRITURA 6640 del 28-11-2014 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$79,582,500

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN CAYETANO

**NIT.805.012.921-0**

**A: TIBASOSA FONSECA SEGUNDO JENARO**

**CC# 19091923 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-9265

Doc: ESCRITURA 6640 del 28-11-2014 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508259616119847370**

**Nro Matrícula: 50N-20729785**

Pagina 3 TURNO: 2025-471592

Impreso el 25 de Agosto de 2025 a las 06:52:51 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)**

DE: TIBASOSA FONSECA SEGUNDO JENARO

CC# 19091923 X

**A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-52899

Doc: ESCRITURA 1113 del 15-06-2019 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: TIBASOSA FONSECA SEGUNDO JENARO

CC# 19091923 X

**A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-52899

Doc: ESCRITURA 1113 del 15-06-2019 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: TIBASOSA FONSECA SEGUNDO JENARO

CC# 19091923

**A: CORTES LUENGAS LUCENY**

**CC# 23730630 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-2270

Fecha: 11-03-2015

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: 2508259616119847370**

**Nro Matrícula: 50N-20729785**

Pagina 4 TURNO: 2025-471592

Impreso el 25 de Agosto de 2025 a las 06:52:51 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: 2025-471592**

**FECHA: 25-08-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

8:33

86%



ecom.bbva.com.co/i



# Listo

Finalizaste tu pago

## BBVA

Pago exitoso

\$302.000,00

26 ago, 2025--8:32:48 AM

Producto o servicio

Avalúo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*0803

Código de confirmación  
(CUS)

1727139180

IP

186.145.242.18

Volver al comercio






ARCHIVO: LRCAJA-1014188132  
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1014188132
	Hash documento:	e86b0fbe88
	Fecha creación:	2025-08-27 07:30:54

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: 563553</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 191.95.48.178   2025-08-27 09:10:00</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>

