

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIANA DEL PILAR GONZALEZ DIAZ		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	20716283	
DIRECCIÓN	CALLE 1 ESTE 1A-108 SUR APARTAMENTO 401 DE LA TORRE C-9 DE LA II		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	2
BARRIO	Borde sur – villa alba		
CIUDAD	Facativá	COD DANE	25269
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA		
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	Nelson Orlando Hernandez Acero		
IDENTIFICACIÓN	1.030.570.130		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Remate
CONSECUTIVO	201082571
FECHA	10 de diciembre de 2020
ENTIDAD	Bancolombia
COD. ENTIDAD	007

EDAD (AÑOS)	22
REMODELADO	No
OCUPANTE	Otro
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Otros

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIANA DEL PILAR GONZALEZ DIAZ		
NUM. ESCRITURA	8888	NUM. NOTARIA	37
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá	DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CEDULA CATASTRAL	Sin información		
CHIP	No Tiene		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	No suministrada
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	CONDOMNIO HABITACIONAL VILLA ALBA
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100.000
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	TIPO	24 horas
COEFICIENTE PRINCIPAL	0,145%		

M. INMOB.	APARTAMENTO	N°	156-79553
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica.

Notas:

- La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica de fachada (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados.
- Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble.
- Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.
- Se desconoce que el predio cuenta con su contador de agua, luz y gas ya que la visita se gestionó por fachada.
- Según escritura pública el apartamento identificado con el número 401 de la torre C-9 posee un área privada cubierta a liquidar de 59.48 m2 y un área construida de 62.00 m2.
- Se distribuye en: Acceso, sala, comedor, cocina, espacio de ropas, 3 alcobas, 2 baños.
- El conjunto habitacional Villa Alba, está conformado por aproximadamente 46 torres de 5 pisos con un total aproximado de 920 viviendas. Entre sus áreas comunes se encuentra: Portería, sala de espera, cancha-múltiple, zonas verdes, garajes comunes, entre otros.
- Es probable que una vez realizada una inspección al interior del inmueble, se presenten variaciones del valor aquí presentado, ya que se desconocen las características interiores del inmueble.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

\$

110.038.000,0

VALOR ASEGURABLE

\$ COP

\$

99.034.200,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
Se trata de un avalúo de fachada	

NOMBRES Y FIRMAS

Nelson Orlando Hernandez Acero Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 1030570130 R.A.A. AVAL - 1030570130	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelionja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACION DE AREA P.H.

Área de actividad	Vivienda
Uso principal	Residencial
Tipo de proyecto	VIS sin ascensor
Total unidades de vivienda	900
Garajes	No Tiene
Tipo de Garaje	
Coef. AP/AC	0,96

CONSTRUCCION

Área privada	59,48 m²			
Área construida	62,00 m²			
Área libre	Tiene	Área	4,00 m²	Privado
Área Catastral	S/I			
Área medida en la inspeccion	Sin Acceso / Avaluo FACHADA			
Área valorada	59,48 m²			

OBSERVACIONES

Las áreas registradas en el presente informe son tomadas de los documentos legales suministrados. Cuenta con un área construida total de 66 m2 con un área de 4 m2 destinada a hall de acceso.

SECTOR

Tipo de Zona	Residencial
Uso predominante	Vivienda - Comercio
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Comercial	Suficiente	0 - 100	Andenes	Tiene	Bueno
Escolar	Suficiente	300 - 400	Sardineles	Tiene	Bueno
Asistencial	Suficiente	0 - 100	Acueducto	Tiene	No Aplica
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100	Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100	Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Zonas recreativas	Suficiente	0 - 100	Telefonía	Tiene	No Aplica
			Gas Natural	Tiene	No Aplica

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

El conjunto habitacional VILLA ALBA P.H. esta ubicado en el municipio de Facatativá – Cundinamarca con estratificación dos (2) municipal y vías de acceso por la carrera 2 y calle 1 este. El sector se caracteriza por presentar uso residencial, comercial e institucional. El equipamiento urbanístico es completo, las vías presentan normal estado.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	78

Estructura	Mampostería estructural
Estado	Bueno

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales. Se trata de un avalúo de fachada y no se obtuvo acceso a la vivienda, sin embargo, la estructura del conjunto se encuentra en aparente buen estado.

DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	3	Otros	Deposito	
	Comedor	1		Estar Hab.		Baño privado		Local	
	Cocina	1		Alcob. De Serv.		Terraza			
	Zona de ropas	1		Baño de Serv.		Jardín		Bodega	
	Patio Interior			Baño social	1	Balcón		Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto			Privado		Doble			
	Descubierto			Bahía Comunal		Servidumbre			

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Se trata de un avalúo de fachada y no se obtuvo acceso a la vivienda

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA				
COMEDOR				
COCINA				
ZONA DE ROPAS				
BAÑO SOCIAL				
ALCOBAS				
BAÑO PRIVADO				

COMENTARIOS ACABADOS:

Se trata de un avalúo de fachada y no se obtuvo acceso a la vivienda

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	0	Biciclero	0	Bomba Eyec.	0	Club House	0	Salón de juegos	0
Ascensor	0	Cancha Squash	0	Planta Elec.	0	Guardería	0	Golfito	0
Tanque de agua	0	Vigilancia 24H	0	Gimnasio	0	Cancha Multiuso	0	Eq. Presión	0
CCTV	0	Teatrino	0	Turco	0	Piscina	0	Garaje visitantes	0
Sauna	0	Calefacción	0	Citofonia	0	Zona verde	0	Terraza comunal	0
Salón Comunal	0	A.A. Central	0	Shut Basuras	0	BBQ	0	Garaje residentes	0

OTROS:

Avalúo de fachada - Se especifica lo visto a simple vista.

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica.

Notas:

- La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica de fachada (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados.
- Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble.
- Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.
- Se desconoce que el predio cuenta con su contador de agua, luz y gas ya que la visita se gestionó por fachada.
- Según escritura pública el apartamento identificado con el número 401 de la torre C-9 posee un área privada cubierta a liquidar de 59.48 m2 y un área construida de 62.00 m2.
- Se distribuye en: Acceso, sala, comedor, cocina, espacio de ropas, 3 alcobas, 2 baños.
- El conjunto habitacional Villa Alba, está conformado por aproximadamente 46 torres de 5 pisos con un total aproximado de 920 viviendas. Entre sus áreas comunes se

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

EST. 1 COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	UbiPl	Sup.				
1 Mismo Conjunto	311866989	5	59,48	Privada	0	22	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	\$ -	\$ 1.815.736	\$ 120.000.000
2 Mismo Conjunto	3185143103	4	59,48	Privada	0	22	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	\$ -	\$ 1.815.736	\$ 120.000.000
3 Mismo Conjunto	3202339233	4	59,48	Privada	0	22	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	\$ -	\$ 1.967.048	\$ 130.000.000
4 Conjunto Omnicentro	3212796266	5	67,97	Constru.	1	25	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	\$ 17.000.000	\$ 1.835.683	\$ 150.000.000
Piso y área del sujeto:														PROMEDIO	\$ 4.250.000	\$ 1.858.551	\$ 130.000.000

Leyenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor

Ubic.: Conservación
Acab.: Acabados
Edific.: Edificación

Sup: Superficie

Promedio m2 HOM.	\$	1.858.551
Promedio m2	\$	2.065.056
Media Aritmética	\$	1.858.551
Desviación Estánd.		72.940
Coef. De Variación		3,92%

EST. 2 COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	UbiPl	Sup.				
Piso y área del sujeto:														PROMEDIO			

Tasa aplicada =

E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al 0,00% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

Valor m2 HOM. SIN Garaje

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se toman ofertas de viviendas en venta en el mismo edificio y de un edificio con características similares. El factor de negociación se establece de acuerdo con la disposición de los oferentes a negociar. Se valora el inmueble asumiendo un estado de conservación normal.

Links de Consulta / Contacto

Est. 1 Ref. No. 1	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facatativa/villaalba-det-
Est. 1 Ref. No. 2	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facatativa/villa_alba-det-
Est. 1 Ref. No. 3	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facatativa/villa_alba-det-
Est. 1 Ref. No. 4	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facatativa/conjunto_omnicentro-det-
Est. 1 Ref. No. 5	
Est. 1 Ref. No. 6	
Est. 2 Ref. No. 1	
Est. 2 Ref. No. 2	
Est. 2 Ref. No. 3	
Est. 2 Ref. No. 4	
Est. 2 Ref. No. 5	
Est. 2 Ref. No. 6	

METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la **Depreciación** atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los **ingresos netos por rentas** que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (**sujeto**) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (**comparables**), ajustados por sus principales factores diferenciales (**homologación**).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

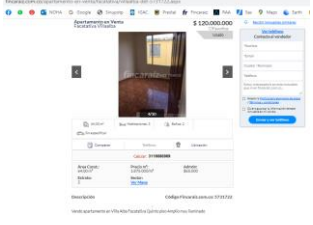
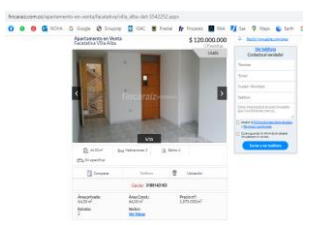
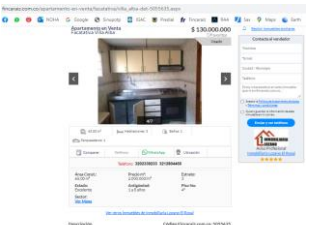
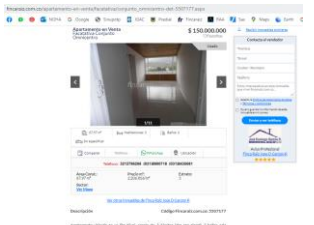
Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, 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 y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
	<p>Apartamento en Villa Alba Facativá Quinto piso amplio muy iluminado.</p>		<p>Apartamento en Condominio Villa Alba Esquinero 4to piso excelente iluminación natural y gran vista.</p>
	<p>\$ 120.000.000</p>		<p>\$ 120.000.000</p>
Mismo Conjunto		Mismo Conjunto	
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facativá/villaalba-det-5731722.aspx		Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facativá/villa_alba-det-5542252.aspx	
Referencia	3	Referencia	4
	<p>Apartamento en Facativá conjunto villa Alba 130000.000 Negociables. Servicios de agua, luz y gas.</p>		<p>Apartamento ubicado en un 5to Nivel, consta de: 3 Alcobas (dos con closet), 2 baños, sala comedor, cocina semi-integral, zona de ropas y parqueadero propio.</p>
	<p>\$ 130.000.000</p>		<p>\$ 150.000.000</p>
Mismo Conjunto		Conjunto Omnicentro	
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facativá/villa_alba-det-5055635.aspx		Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/facativá/conjunto_omnicentro-det-5507177.aspx	
Referencia		Referencia	
Fuente:		Fuente:	

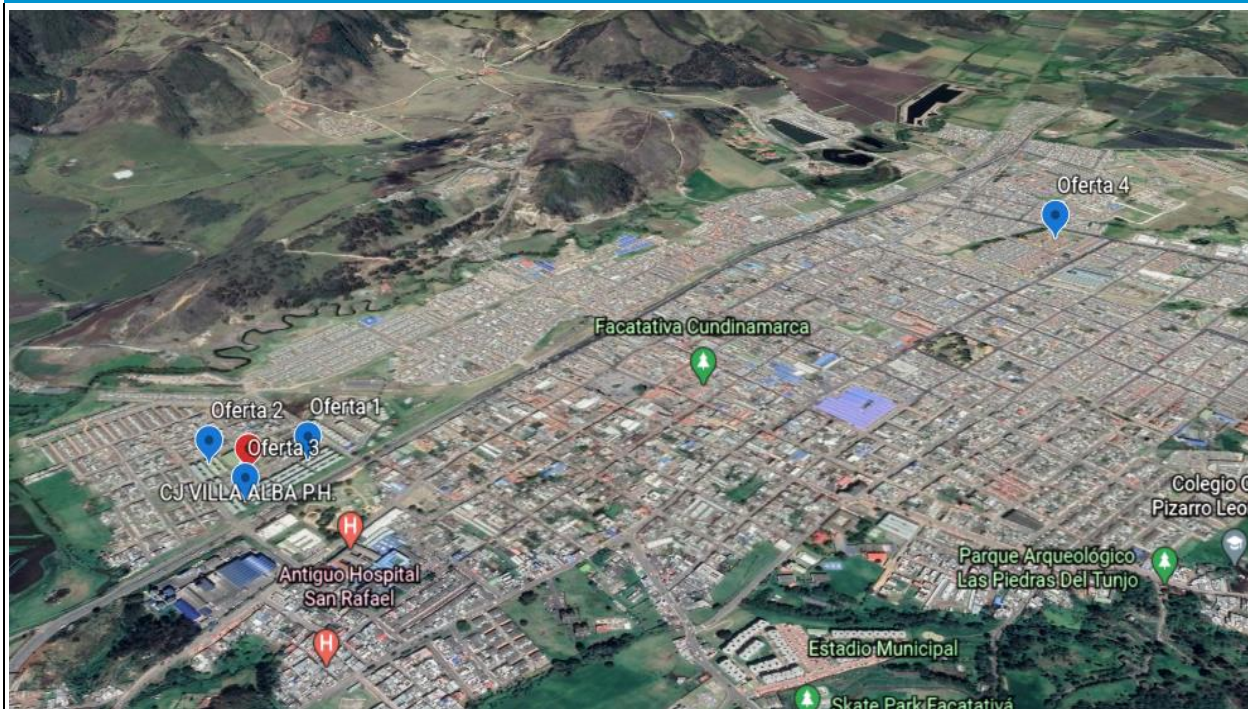
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el evaluador debe desarrollar un análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los evaluadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

PLANO DE UBICACIÓN OFERTAS



CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Subtotal Terreno			-		\$ 0,00

Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Area privada	Apto 401	Mampos. estructural	m²	59,48	\$ 1.850.000,00	\$ 110.038.000,00
Subtotal Edificaciones				59,48		\$ 110.038.000,00

GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ Global	Valor \$
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	10/12/2020	TOTAL COMERCIAL	\$ 110.038.000,00
--------	------------	-----------------	-------------------

Valor Integral Sobre Construcción	\$ 1.850.000,00
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	10 meses

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y 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, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

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 participan en la operación. Ha inspeccionado el inmueble 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 **TINSA**. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

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 valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

COORDENADAS

Latitud	4,804610	Longitud	- 74,351591
---------	----------	----------	-------------

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



NOMENCLATURA PRINCIPAL



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO




NOMENCLATURA 2



PORTERIA 2

ANEXOS

 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA Nro Matricula: 156-79553

Página: 1 Impreso el 07 de Mayo de 2014 a las 09:23:30 a.m.

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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 156 FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FACATATIVA VEREDA: FACATATIVA
FECHA APERTURA: 05-11-1997 RADICACION: 1997-9251 CON: ESCRITURA DE: 29-10-1997
CODIGO CATASTRAL: 01-00-0017-0640-901 COD CATASTRAL ANT: ...
ESTADO DEL POUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 2492 de fecha 17-10-97 en NOTARIA 1 de FACATATIVA APARTAMENTO 401 (C-9) ETAPA II con área de 89.48 M2 con coeficiente de 0.145% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:
EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EL QUE SE RIGEN LAS 2 ETAPAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL VILLA ALBA ESTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA #1710 DE JULIO 31 DE 1.997 NOTARIA PRIMERA DE FACATATIVA. LA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA EFECTUO DESENGLOBE EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE ESCRITURA #221 DE FECHA 12-02-97 NOTARIA 2 DE FACATATIVA. LA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTO QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE FACATATIVA, MEDIANTE ESCRITURA #1122 DE MAYO 29/96 NOTARIA 1, DE FACATATIVA. CON FECHA NOVIEMBRE 26/96 SE REGISTRO LA RESOLUCION #336 DE NOVIEMBRE 13/96 DE LA ALCALDIA DE FACATATIVA, POR LA CUAL CONCEDE PERMISO A LA CONSTRUCTORA PARA ENAJENAR. EL MUNICIPIO DE FACATATIVA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ESCRITURA #478 DE MAYO 16/80 NOTARIA FACATATIVA, MEDIANTE LA CUAL SE REALIZO UNA CESION Y ENGOBE DE PREDIOS QUE HABIAN SIDO ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO Y EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, POR COMPRA A FORERO DE MUÑOZ NANANICIA POR ESCRITURA #185 DE MARZO 24/44 NOTARIA FACATATIVA.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 1 ESTE 1A-108 SUR APARTAMENTO 401 (C-9) ETAPA II
2) CALLE 2 #1-85 SUR



NOT 37 293744

Hoja No. 2 **8888**
UNO A CIENTO OCHO SUR (No. 1 A 108 SUR) del Municipio de Facatativá (Cundinamarca), con área de cincuenta y nueve punto cuarenta y ocho metros cuadrados

(89.48 M2), un área construida (con muros) de sesenta y dos metros cuadrados (62.00 M2) y el área construida incluyendo el hall de acceso que es un bien común de uso privativo es de sesenta y seis metros cuadrados (66.00 M2), altura libre piso a techo de dos punto treinta metros (2.30 M), coeficiente de copropiedad de cero punto ciento cuarenta y cinco por ciento (0.145%) y el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto A hasta el punto B en líneas rectas y quebradas sucesivas de cero noventa y cinco metros (0.95 mts), cero noventa y cinco metros (0.95 mts), cuatro punto sesenta y ocho metros (4.68 mts), cero cincuenta metros (0.50 mts) y dos punto ochenta metros (2.80 mts) con área común de circulación y vacío sobre zona verde común. Del punto B al punto C en línea recta de seis punto sesenta metros (6.60 mts), con muro común que lo separa del apartamento cuatrocientos dos (402) del edificio contiguo. Del punto C al punto D en líneas rectas y quebradas sucesivas de cinco punto sesenta metros (5.60 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts) y dos punto noventa y un metros (2.91 mts), con vacío sobre zona verde común. Del punto D al punto A y cierra en línea recta de seis punto sesenta y cinco metros (6.65 mts), con muro común con el apartamento cuatrocientos dos (402) del mismo edificio. POR EL NADIR: Con placa común de concreto que lo separa del apartamento trescientos uno (301) del mismo edificio. POR EL CENIT: Con placa común de concreto que lo separa del apartamento quinientos uno (501) del mismo edificio. -
DEPENDENCIAS: Acceso, sala comedor, cocina, espacio ropas, tres (3) alcobas, dos (2) baños.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



PIN de Validación: ad9e0a59



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) NELSON ORLANDO HERNANDEZ ACERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030570130, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030570130.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON ORLANDO HERNANDEZ ACERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 18 Abr 2018	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 12 Nov 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 12 Nov 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 12 Nov 2020	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: ad9e0a59

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

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros 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
12 Nov 2020

Regimen
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
12 Nov 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
12 Nov 2020

Regimen
Régimen
Académico

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 08 de Marzo 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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 12 N° 23 A - 50, TR. 6, APTO. 102

Teléfono: 3164518177



PIN de Validación: ad9e0a59



Correo Electrónico: nelson03_17@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos - rurales y especiales - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON ORLANDO HERNANDEZ ACERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030570130.

El(la) señor(a) NELSON ORLANDO HERNANDEZ ACERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ad9e0a59

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 doce (12) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal