


INFORME DE AVALUO LRCAJA-11811944
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEONICIO SERNA CABRERA
NIT / C.C CLIENTE	11811944
DIRECCIÓN	CL 90A SUR 12 37 AP 201
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Chuniza
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
IDENTIFICACIÓN	91528506

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/02/2023
FECHA INFORME	07/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGIE MELISSA PERES MORENO- ALBA YANNETH MORENO ROMERO				
NUM.	888 EscrituraDe	#NOTARIA	78	FECHA	14/09/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	91S 50AE 30 3				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0025WOTD				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CO	EDIFICIO CHUNIZA CINCO SEIS (5-6)				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	23.98				

M. INMOB.	Nº
APTO 201, ED 5-6	50S-1118726

OBSERVACIONES GENERALES

CL 90 A SUR 12 37 AP 201, EDIFICIO CHUNIZA CINCO SEIS (5-6), EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

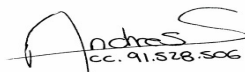
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 106,197,051.75
VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,197,052.00
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


GERMAN ANDRES SANDOVAL
NUÑEZ
Perito Actuante
C.C: 91528506
RAA: AVAL-91528506

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.61	AREA	M2	42
AREA PRIVADA	M2	48.61	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	68.582.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.61	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.61

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 90A SUR 12 37 AP 201 | Chuniza | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6221, fecha: 27/10/1987, Notaría: 4 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 90A SUR 12 37 AP 201

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1988

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	48.61	M2	\$2,184,675.00	100.00%	\$106,197,051.75
TOTALES					100%	\$106,197,051.75

Valor en letras

Ciento seis millones ciento noventa y siete mil cincuenta y un Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$106,197,051.75

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

CL 90 A SUR 12 37 AP 201, EDIFICIO CHUNIZA CINCO SEIS (5-6), EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble tiene dos propietarios cada uno con una participación del 50%, se detalle en la información los dos números de escritura de propiedad.

El inmueble no cuenta con garaje.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. La vía sobre la que se encuentra el inmueble es de concreto con andenes, doble sentido, carril sencillo.

Escritura: 6221, Fecha escritura: 27/10/1987, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: N/A, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Tanque: Sí, Ascensores: No

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Con acabados de calidad y en buen estado acorde a su ubicación y estrato socioeconómico.

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	Juan Rey - Bogotá	2	\$108,000,000	0.95	\$102,600,000		\$0		\$0	\$2,230,434.78	3144931133
2	YOMASA	3	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$0		\$0	\$2,177,083.33	3054175592
3	El recreo	1	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000		\$0		\$0	\$2,216,666.67	3123107192
4	Chuniza	1	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000		\$0		\$0	\$2,114,516.13	3208437273
Del inmueble		APT O 201				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,230,434.78
2	3	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,177,083.33
3	15	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
4	10	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,114,516.13
	35 años									
									PROMEDIO	\$2,184,675.23
									DESV. STANDAR	\$51,952.94
									COEF. VARIACION	2.38%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,236,628.17	TOTAL	\$108,722,495.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,132,722.28	TOTAL	\$103,671,630.24
VALOR TOTAL	\$106,197,051.75			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/juan-rey/bogota/6453376>

2.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-916587705-venta-apartamento-santa-librada-usme-_JM?position=30&search_layout=grid&type=item&tracking_id=56ff688d-0123-43a2-93b2-c157cd04862

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-el-recreo/bogota/7213359>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chuniza/bogota/7767028>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 90A SUR 12 37 AP 201 | Chuniza | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.50616021600001

Longitud: -74.113790768

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 30' 22.176''

Longitud: 74° 6' 49.6476''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



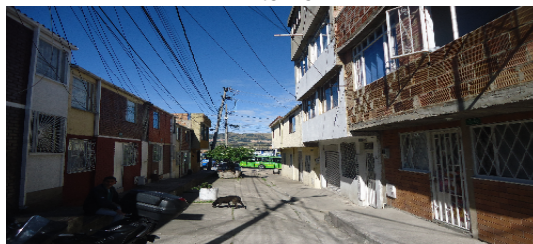
Entorno



Entorno



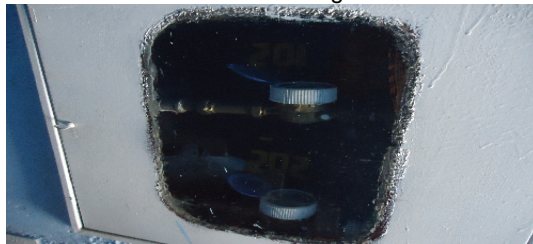
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

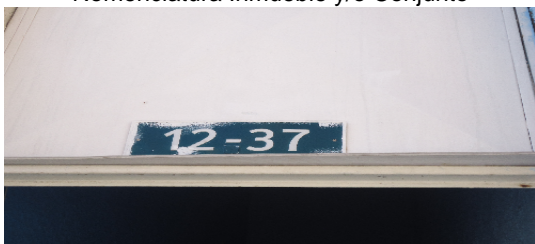
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Escalera común - CJ



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**

----- **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 recibido del 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-11811944



PIN de Validación: b5e90a8f



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra **Activo** 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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e90a8f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

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
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e90a8f



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
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b5e90a8f



Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: b5e90a8f



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5e90a8f

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130595671250677

Nro Matrícula: 50S-1118726

Pagina 1 TURNO: 2023-36016

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 06:33:44 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-12-1987 RADICACIÓN: 155528 CON: SIN INFORMACION DE: 05-11-1987

CODIGO CATASTRAL: **AAA0025WOTDCOD** CATASTRAL ANT: 91S 50AE 30 3

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EDIFICIO CHUNIZA 5-6 APTO. 201 CON AREA PRIVADA TOTAL DE 48.61 MTS.2. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE 23.98%, ALTURA LIBRE DE 2.10 A 3.20 MTS. SUS LINDEROS Y DEMAS OBRAN EN LA ESCRITURA 6221 DEL 27.10.87, NOTARIA 4 DE BOGOTA, SEGUN DCTO. 1711 DE JULIO 6/84.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBANIZACIONCHUNIZA ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2715 PORCOMPRA A TELLEZ VDA. DE CARVAJAL HOY DE LIZARAOO SOLEDAD, CARVAJAL TELLEZ RAFAEL EDUARDO, MARIA ELSA, SEGUN ESCRITURA 2715 DEL 9 DE OCTUBRE DE 1.980 NOTARIA 21 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CARVAJAL CALDERON RAFAEL SEGUN SENTENCIA DEL 27 DE JUNIO DE 1.978 JUZGADO 7 CIVIL CTO DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO DENTRO DE LASOCIEDAD COBYUGAL POR COMPRA A MUELLE REYES GONZALO Y MUELLE REYES MARIA DOLORES SEGUN ESCRITURA 1178DE 1.944.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) CL 90A SUR 12 37 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CL 90A SUR 0 27 ESTE AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 90A SUR 0-27 ESTE APTO 201

1) CALLE 90A S 50-31 APTO. 201 EDIFICIO CHUNIZA 5-6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 1118723

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-1983 Radicación: 74026

Doc: RESOLUCION 3506 del 11-08-1983 SUPERINTENDENCIA BANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 1.151 LOTES

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

A: ASOCIACION DE URBANIZADORES COLOMBIANOS LTDA. ASUCOL LTDA

A: URBANIZACION CHUNIZA LTDA

NIT# 6006201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-07-1987 Radicación: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130595671250677

Nro Matrícula: 50S-1118726

Pagina 2 TURNO: 2023-36016

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 06:33:44 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

Doc: ESCRITURA 3555 del 07-07-1987 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: CARVAJAL DE RINCON CECILIA

CC# 41458312

DE: CONSTRUASESORA LTDA

DE: GOMEZ GUERRA NEFTALY

CC# 17165989

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

NIT# 60038717

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-11-1987 Radicación: 155528

Doc: ESCRITURA 6221 del 27-10-1987 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CARVAJAL DE RINCON CECILIA

CC# 41458312 X

A: CONSTRUASESORA LTDA

X

A: GOMEZ GUERRA NEFTALY

CC# 17165989 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-06-1988 Radicación: 88046

Doc: ESCRITURA 1147 del 29-04-1988 NOTARIA 19 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,790,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CONSTRUASESORA LIMITADA

NIT# 60500438

A: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-06-1988 Radicación: 88046

Doc: ESCRITURA 1147 del 29-04-1988 NOTARIA 19 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 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: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

NIT# 60038717 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-05-2000 Radicación: 2000-29020

Doc: ESCRITURA 872 del 28-04-2000 NOTARIA 57 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.,

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y DE Cedula CATASTRAL.

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

A: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-08-2012 Radicación: 2012-73701



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130595671250677

Nro Matrícula: 50S-1118726

Pagina 3 TURNO: 2023-36016

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 06:33:44 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

Doc: ESCRITURA 1854 del 29-06-2012 NOTARIA 19 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 HIPOTECA

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

DE: BCSC S.A.

A: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-11-2014 Radicación: 2014-102459

Doc: OFICIO 150830 del 05-11-2014 SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA ASUNTO RESOLUCION 02619 DEL 05-11-2014

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD

A: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-08-2015 Radicación: 2015-66662

Doc: RESOLUCION 1742 del 11-08-2015 SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO COACTIVO.

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD

A: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-11-2015 Radicación: 2015-89873

Doc: ESCRITURA 3878 del 26-10-2015 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$31,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUBIANO GARCIA MARIA GRACIELA

CC# 35333369

A: MORENO ROMERO ALBA YANNETH

CC# 39798855 X

A: MORENO ROMERO SERVANDO DANI

CC# 79899218 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-11-2015 Radicación: 2015-89877

Doc: ESCRITURA 6207 del 16-09-2015 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$11,990,000

Se cancela anotación No: 2

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230130595671250677

Nro Matrícula: 50S-1118726

Pagina 4 TURNO: 2023-36016

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 06:33:44 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: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: CARVAJAL DE RINCON CECILIA

CC# 41458312

A: GOMEZ GUERRA NEFTALY

CC# 17165989

A: CONSTRUASESORA LIMITADA

NIT# 60500438

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-11-2021 Radicación: 2021-68633

Doc: ESCRITURA 888 del 14-09-2021 NOTARIA 78 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: MORENO ROMERO SERVANDO DANI

CC# 79899218

A: PEREZ MORENO ANGIE MELISSA

CC# 1023026784 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 19-06-2000

DIRECCION CL 90A SUR # 0-27 ESTE APTO 201 CORREGIDO SEG.ESC. 0872 ACTUALIZACION NOMENCLATURA SI VALE ART. 35 DL125/70
OGF.MICG.COR 88^

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-44074 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230130595671250677

Nro Matrícula: 50S-1118726

Pagina 5 TURNO: 2023-36016

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 06:33:44 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: 2023-36016

FECHA: 30-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR



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