



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80250255

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA PEREZ JANNETH ALEXANDRA				
NUM. ESCRITURA	1699 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	56	FECHA	05/12/2020
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
CEDULA CATASTRAL	0024147601001020003				
CHIP	AAA0017HRZM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LA VALVANERA MZ 76				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	1925.96
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3.21%				

<b>M. INMOB.</b>	<b>Nº</b>
APTO 201, IN 2	50S-40241052

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la KR 71 G 62 A 31 SUR IN 02 AP 201, CON RCLIA LA VALVANERA MZ 76. 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## DEPENDENCIAS

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 141.439.139.63

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141.439.140.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

**FAVORABLE: Si**

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  
Modelo 8-14.

  
**MIGUEL ANGEL FRANCO  
POLANCO**  
Perito Actuante  
C.C: 79.803.347  
RAA: AVAI-79803347

## Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	34
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	52.94		AREA	M2	46.70	
AREA PRIVADA	M2	46.73		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	91.381.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.73		AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.73	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 71G 62A 31 SUR IN 02 AP 201 | LA VALVANERA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 636, fecha: 21/03/1996, Notaría: 46 y ciudad: BOGOTÁ.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 71G 62A 31 SUR IN 02 AP 201

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1996

### Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.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	IN 02 AP 201	46.73	M2	\$3,026,731.00	100.00%	\$141,439,139.63
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$141,439,139.63</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y un millones cuatrocientos treinta y nueve mil ciento treinta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$141,439,139.63**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en laKR 71 G 62 A 31 SUR IN 02 AP 201, CON RCIAL LA VALVANERA MZ 76. 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 objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito

Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado sobre vía peatonal, frente a la construcción destinada para los parqueaderos privados de la urbanización.

Escritura: 636, Fecha escritura: 21/03/1996, Notaría escritura: 46, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 90000, Total unidades: 34, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, 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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño; puertas interiores en madera, ventanería metálica.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	GALICIA	6	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,886,904.76	3209305949
2	LA VALVANERA	3	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,886,904.76	6013819971
3	GALICIA	4	\$147,000,000	0.97	\$142,590,000	0	\$0	0	\$0	\$3,099,782.61	3124427638
4	GALICIA	1	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$0	0	\$0	\$3,233,333.33	3124528469
Del inmueble		APT O 201, IN 2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,886,904.76
2	25	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,886,904.76
3	10	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,099,782.61
4	10	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,233,333.33
27 años										
								PROMEDIO	\$3,026,731.37	
								DESV. STANDAR	\$170,415.00	
								COEF. VARIACION	5.63%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,197,146.36	<b>TOTAL</b>	\$149,402,649.57
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,856,316.37	<b>TOTAL</b>	\$133,475,663.80
VALOR TOTAL	\$141,439,139.63			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10575\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10575_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/galicia/bogota/7853341>

2.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-bolivar/bogota/7506084>

3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/galicia/bogota/7845695>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/india-catalina/bogota/10023115>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 71G 62A 31 SUR IN 02 AP 201 | LA VALVANERA | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

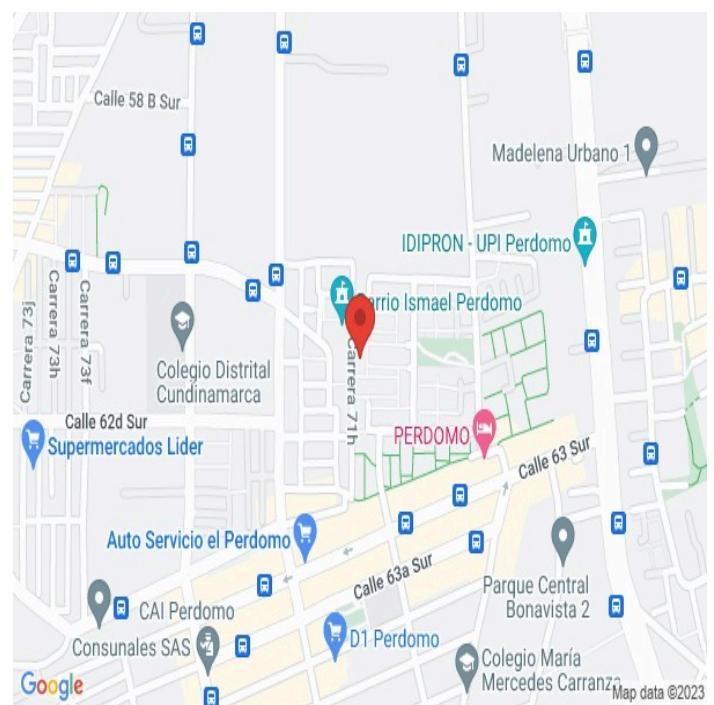
**Latitud:** 4.590434

**Longitud:** -74.165831

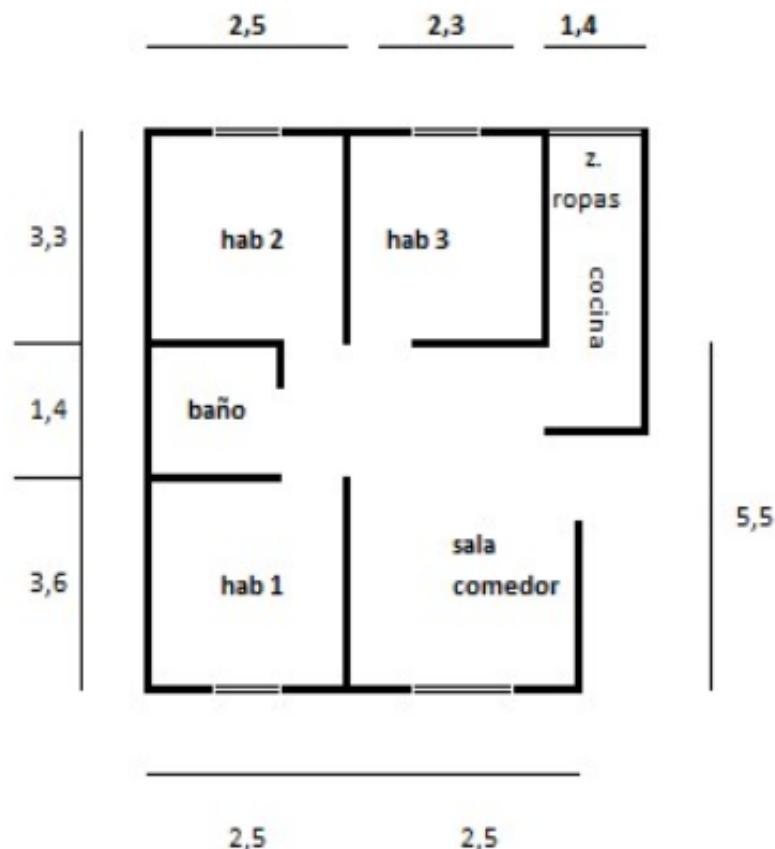
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 35' 25.5624''

**Longitud:** 74° 9' 56.991''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Closest 3



Baño Social 1



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador 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 valorar 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-80250255**



PIN de Validación: b56d0ae3



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



## 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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b56d0ae3



<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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b56d0ae3



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



## 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  
**09 Nov 2022**

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-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

**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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.**

**El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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



PIN de Validación: b56d0ae3

contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b56d0ae3**

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: 230118799570630165

Nro Matrícula: 50S-40241052

Página 2 TURNO: 2023-18489

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 08:17:59 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

##### A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA - UPAC COLPATRIA.

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-04-1996 Radicación: 1996-25916

Doc: ESCRITURA 636 del 21-03-1996 NOTARIA 46 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ELPIDIO ENCISO CH Y CIA. LTDA., X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-06-1996 Radicación: 1996-7114

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 152 del 06-06-1996 ALCALDIA MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

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

A: ELPIDIO ENCISO CH Y CIA LTDA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-08-1996 Radicación: 1996-69136

Doc: ESCRITURA 2097 del 20-08-1996 NOTARIA 46 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 901 ADICION AL REGLAMENTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA # 636 DEL 21-03-96; EN EL SENTIDO DE QUE ELEVA A ESCRITURA PUBLICA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION NUMERO # 011937.

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

A: ELPIDIO ENCISO CH.Y CIA LTDA

NIT# 860042906 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-12-1996 Radicación: 1996-105048

Doc: ESCRITURA 7839 del 26-11-1996 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$19,186,942

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR.

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

DE: ELPIDIO ENCISO CH. Y CIA. LTDA.

A: HERNANDEZ GARZON FREDY

CC# 79363228 X

A: LOZANO BELTRAN ANA JESUS

CC# 60330532 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-12-1996 Radicación: 1996-105048

Doc: ESCRITURA 7839 del 26-11-1996 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

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: HERNANDEZ GARZON FREDY

CC# 79363228 X

DE: LOZANO BELTRAN ANA JESUS

CC# 60330532 X





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118799570630165

Nro Matrícula: 50S-40241052

Página 4 TURNO: 2023-18489

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 08:17:59 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

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO N. 2003-1512

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: HERNANDEZ GARZON FREDY

CC# 79363228 X

A: LOZANO BELTRAN ANA JESUS

CC# 60330532 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-06-2005 Radicación: 2005-44712

Doc: ESCRITURA 5393 del 09-06-2005 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$12,420,000

Se cancela anotación No: 6

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: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: HERNANDEZ GARZON FREDY

CC# 79363228 X

A: LOZANO BELTRAN ANA JESUS

CC# 60330532 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-06-2005 Radicación: 2005-44712

Doc: ESCRITURA 5393 del 09-06-2005 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: HERNANDEZ GARZON FREDY

CC# 79363228 X

DE: LOZANO BELTRAN ANA JESUS

CC# 60330532 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-06-2005 Radicación: 2005-44714

Doc: AUTO 00 del 15-04-2005 JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-78097

Doc: ESCRITURA 2666 del 04-08-2006 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$29,440,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S., CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR METROVIVIENDA.

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118799570630165

Nro Matrícula: 50S-40241052

Página 5 TURNO: 2023-18489

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 08:17:59 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

A: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-78097

Doc: ESCRITURA 2666 del 04-08-2006 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 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: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-78097

Doc: ESCRITURA 2666 del 04-08-2006 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-78097

Doc: ESCRITURA 2666 del 04-08-2006 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 24-04-2014 Radicación: 2014-35471

Doc: ESCRITURA 963 del 14-04-2014 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

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

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

DE: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 24-04-2014 Radicación: 2014-35471

Doc: ESCRITURA 963 del 14-04-2014 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$43,221,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118799570630165

Nro Matrícula: 50S-40241052

Página 6 TURNO: 2023-18489

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 08:17:59 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

A: LOPEZ CARLOS IDEYO

CC# 3051154 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 27-11-2020 Radicación: 2020-48665

Doc: ESCRITURA 966 del 14-04-2014 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 16

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: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: CORREA CRUZ ELIZABETH

CC# 66824625

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 18-12-2020 Radicación: 2020-53358

Doc: ESCRITURA 1699 del 05-12-2020 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: LOPEZ CARLOS IDEYO

CC# 3051154

A: GARCIA PEREZ JANNETH ALEXANDRA

CC# 52080217 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*22\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 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: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2000-3224 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 23-08-1996

INCLUIDA VALE POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD. ART 35 D.L. 1250/70. SE CORRIGEN FOLIOS DEL 40241045 AL 40241079, 40241091 AL 40241132, 40241146 AL 40241228 Y 40242093. CP/LAB

Anotación Nro: 15 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-10302 Fecha: 13-10-2006

ANOTACIONES 15,16,17 Y 18 EN SECCION DOCUMENTO FECHA ESCRITURA 2666 04-08-2006 CORREGIDA SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...

Anotación Nro: 16 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-10302 Fecha: 13-10-2006

Anotación Nro: 17 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-10302 Fecha: 13-10-2006

Anotación Nro: 18 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-10302 Fecha: 13-10-2006

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118799570630165

Nro Matrícula: 50S-40241052

Página 7 TURNO: 2023-18489

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 08:17:59 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: 2023-18489      FECHA: 18-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR DNP

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

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