


INFORME DE AVALUO LRCAJA-80157507-2
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES LEONARDO MANRIQUE ROJAS
NIT / C.C CLIENTE	80157507
DIRECCIÓN	KR 64 94-18 INT 101
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	LOS ANDES
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
IDENTIFICACIÓN	91528506

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/03/2023
FECHA INFORME	15/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	44 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNAN MAURICIO MANRIQUE ROJAS				
NUM.	1722 Escritura De	NOTARIA	QUINTA	FECHA	18/06/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
CHIP	AAA0228NHJH				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO BIFAMILIAR EL PURACE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	14.50%				

M. INMOB.	Nº
IN 101	50C-1693417

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, la dirección fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.

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.

DEPENDENCIAS

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

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
Integral	SI				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

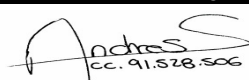
DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 397,085,806.36
VALOR ASEGURABLE \$ COP 317,668,645.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio anotación 9 de M.I. afectación a vivienda familiar, Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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	3
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Integral a la casa

Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial. Sometido a propiedad horizontal basado en su área privada.

SE OBSERVA MAS AREA CONSTRUIDA QUE LA REGISTRADA, A SIMPLE VISTA SE OBSERVA QUE NO HAY EL "PATIO O RETROCESO POSTERIOR" EL CUAL FUE CONSTRUIDO EN TODA SU ALTURA DE MANERA QUE SE HIZO AMPLIACION EN LOS TRES NIVEL DEL INMUEBLE. AUMENTANDO UN AREA APROXIMADA DE 14.98 X3 =44.94 M2 ADICIONALES A LA REGISTRADA EN DOCUMENTOS.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	70.37
AREA PRIVADA	M2	70.37	AVALUO	PESOS	136.970.000
AREA LIBRE	M2	14.98	CATASTRAL 2023		
BALCON LIBRE EXCLUSIVO	M2	3.50			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	-	AREA PRIVADA VALORADA	M2	70.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 64 94-18 INT 101 | LOS ANDES | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4000, fecha: 14/09/1979, Notaría: 10 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100
Vida Remanente	56
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 64 94-18 INT 101

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1979

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 101	70.37	M2	\$5,642,828.00	100.00%	\$397,085,806.36
TOTALES					100%	\$397,085,806.36
Valor en letras			Trescientos noventa y siete millones ochenta y cinco mil ochocientos seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$397,085,806.36

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

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, la dirección fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.
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.

Limitación al dominio anotación 9 de M.I. afectación a vivienda familiar.

EL GARAJE SE ENCUENTRA EN EL SEMISÓTANO, UNO DE LOS NIVELES DEL APARTAMENTO.

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.

Escritura: 4000, Fecha escritura: 14/09/1979, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Zonas verdes: No, Garaje visitante: No, Nro. Sótanos: 1, 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: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El predio cuenta con iluminación y ventilación LIMITADA DEBIDO A QUE SE CONSTRUYO SOBRE EL PATIO POSTERIOR, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.

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	LOS ANDES	7	\$380,000,000	.97	\$368,600,000	1	\$0		\$0	\$4,607,500.00	3168879999
2	LOS ANDES	1	\$295,000,000	.97	\$286,150,000	1	\$0		\$0	\$5,723,000.00	3166124830
3	LOS ANDES	1	\$400,000,000	.97	\$388,000,000	1	\$0		\$0	\$4,511,627.91	3143307789
4	LOS ANDES	1	\$260,000,000	.97	\$252,200,000	1	\$0		\$0	\$5,044,000.00	3215205422
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16		80	1.0	1.0	1.0	1.20	1.0	1.2	\$5,529,000.00
2	10		50	1.0	.9	1.0	1.20	1.0	1.08	\$6,180,840.00
3	30		86	1.0	1.0	1.0	1.20	1.0	1.2	\$5,413,953.49
4	10		50	1.0	.9	1.0	1.20	1.0	1.08	\$5,447,520.00
	44 años									
									PROMEDIO	\$5,642,828.37
									DESV. STANDAR	\$361,912.73
									COEF. VARIACION	6.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,004,741.11	TOTAL	\$422,553,631.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,280,915.64	TOTAL	\$371,618,033.45
VALOR TOTAL	\$397,085,806.36			

Observaciones:

Se da afectación por tamaño, debido a que cuenta con una área libre, para darle valor agregado, aunque está está construida.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10714_archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/andes-norte/bogota/10018869>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-andes/bogota/10018869>

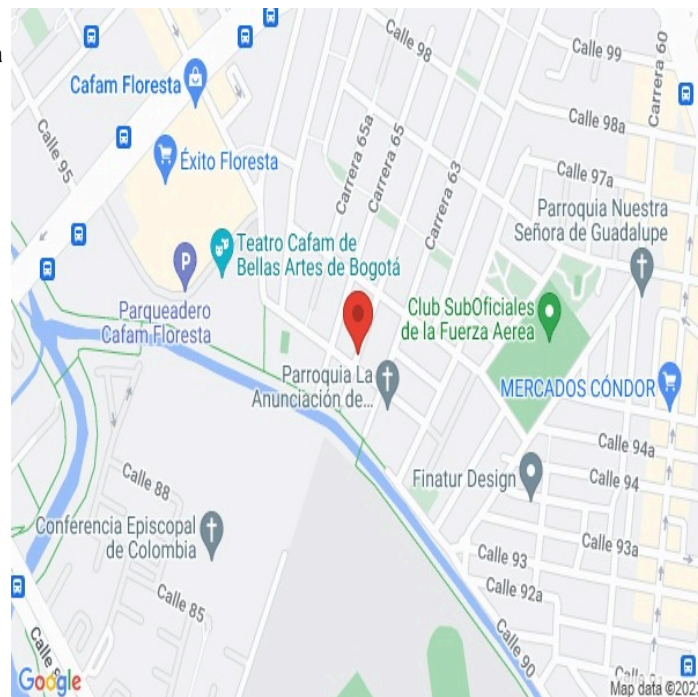
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-andes/bogota/10004052>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-andes/bogota/10004132>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 64 94-18 INT 101 | LOS ANDES | Bogotá D.C. | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.684454

Longitud: -74.070984

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41' 4.0338''

Longitud: 74° 4' 15.5418''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

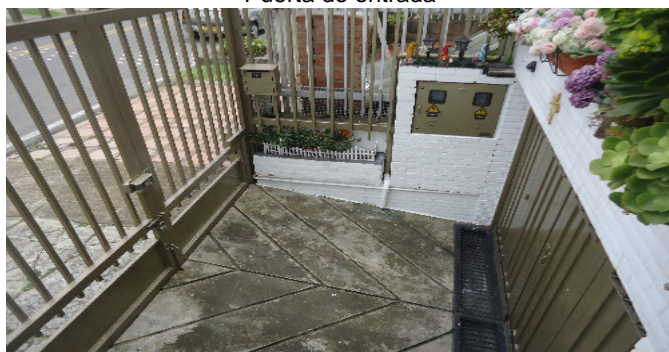


REGISTRO FOTOGRÁFICO

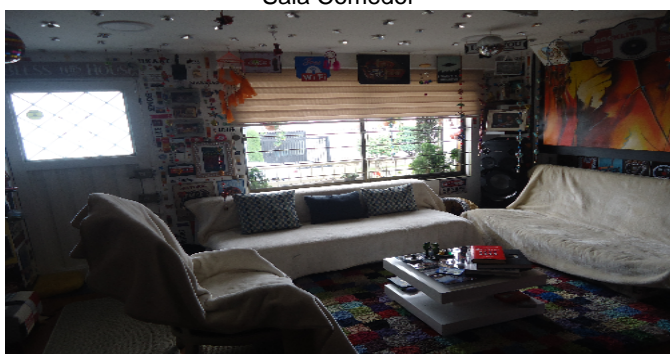
Nomenclatura Inmueble y Conjunto



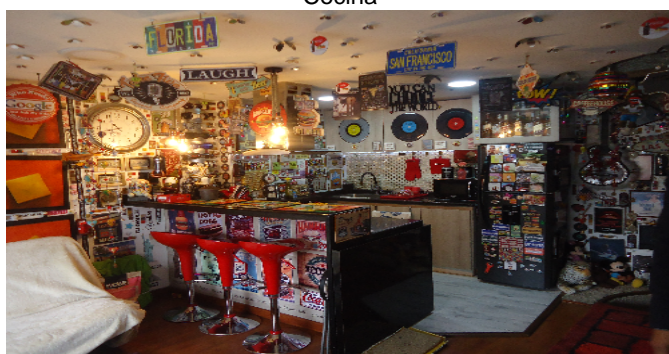
Puerta de entrada



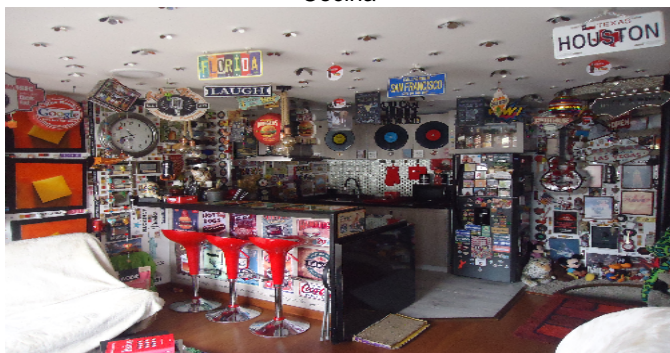
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Estudio



Closet linos



Habitación Principal



Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



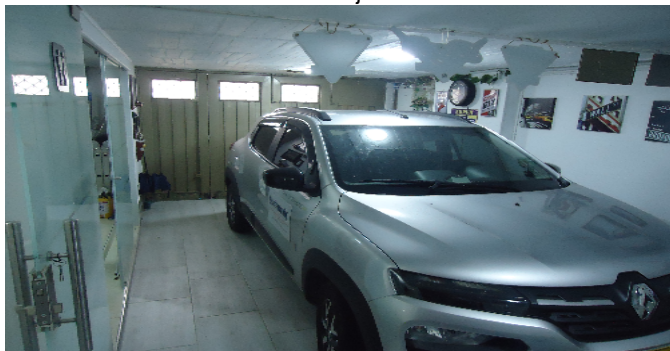
Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Escalera comn 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-80157507-2



PIN de Validación: bfa40b9a



<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) 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: bfa40b9a



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: bfa40b9a



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: bfa40b9a



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: bfa40b9a



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

bfa40b9a

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 Marzo 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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307979373384445

Nro Matrícula: 50C-1693417

Pagina 1 TURNO: 2023-163024

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 01:26:12 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 20-09-2007 RADICACIÓN: 2007-101530 CON: ESCRITURA DE: 19-09-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0228NHJHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2027 de fecha 14-09-2007 en NOTARIA 32 de BOGOTA D.C. INT:101 con area de 70.37 MTS2 con coeficiente de 14.50%
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EDIFICIO BIFAMILIAR "EL PURACE" NOMBRE QUE ADOPTO AL ADECUARLO A LA LEY 675 POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2027 YA MENCIONADA, INMUEBLE DE PROPIEDAD DE FENIT DEL CARMEN MONSALVE Y MARIA ARCINDA MONSALVE LOPEZ QUE ADQUIRIERON POR COMPRA A LUCY BEATRIZ HERNANDEZ GAITAN DE VALENCIA POR ESCRITURA 1436 DEL 08-05-96 DE LA NOTARIA 33 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-526324; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCA INES HERNANDEZ DE MARTINEZ POR ESCRITURA 3771 DEL 06-11-87 NOTARIA 10 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FRANCISCO SARMIENTO FONSECA POR ESCRITURA 2596 DEL 30-06-80 NOTARIA 10 DE BOGOTA Y ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ELSA MU/OZ DE SUESCUN POR ESCRITURA 693 DEL 05-03-79 NOTARIA 10 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 50C-356304.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 64 94 18 IN 101 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 44 94-18 INT 101-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 526324

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-10-1979 Radicación: 82299

Doc: ESCRITURA 4000 del 14-09-1979 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: SARMIENTO FONSECA FRANCISCO****CC# 17042847 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-09-2007 Radicación: 2007-101530



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307979373384445

Nro Matrícula: 50C-1693417

Pagina 2 TURNO: 2023-163024

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 01:26:12 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 2027 del 14-09-2007 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTENIDO EN LA ESCRITURA # 4000 DE FECHA 14-9-1979 NOTARIA 10 DE BOGOTA EN CUANTO DEL APTO IDENTIFICADO CON FOLIO 526324 SE

SEGREGA UNA UNIDAD IDENTIFICADO COMO INTERIOR 1-ESTA UNIDAD QUEDA DE PROPIEDAD DE MARIA ARCINDA MONSALVE LOPEZ.

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

A: EDIFICIO MULTIFAMILIAR "EL PURACE"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-09-2007 Radicación: 2007-101530

Doc: ESCRITURA 2027 del 14-09-2007 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ADECUANDOLO A LA LEY 675 DE 2001-

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

A: EDIFICIO MULTIFAMILIAR "EL PURACE"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-02-2008 Radicación: 2008-11129

Doc: ESCRITURA 4959 del 26-12-2007 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$13,814,730

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONSALVE FENIT DEL CARMEN

CC# 20410081

DE: MONSALVE LOPEZ MARIA ARCINDA

CC# 23992658

A: HERNANDEZ GAITAN JOSE IGNACIO

CC# 79263666 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-04-2012 Radicación: 2012-31224

Doc: ESCRITURA 700 del 06-03-2012 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "ART 39

"OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS" DEL REGLAMENTO CONTENIDO EN ESCRITURA 4719 DE 2005 ADICIONADO POR ESC 7649 2005 Y 4086 DE 2006

NOT 20 DE BTA. ACTUALIZA COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, MODIFICASE EL VALOR DEL LITERAL M DEL ART 66.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL LANTANA REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-11-2015 Radicación: 2015-102763

Doc: OFICIO 5662008161 del 06-11-2015 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307979373384445

Nro Matrícula: 50C-1693417

Pagina 3 TURNO: 2023-163024

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 01:26:12 PM

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

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-42075

Doc: OFICIO 5660432081 del 23-05-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-07-2019 Radicación: 2019-57373

Doc: ESCRITURA 1722 del 18-06-2019 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERNANDEZ GAITAN JOSE IGNACIO

CC# 79263666

A: MANRIQUE ROJAS HERNAN MAURICIO

CC# 79714268 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-09-2022 Radicación: 2022-83209

Doc: ESCRITURA 3568 del 28-12-2021 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: DIAZ CUTA DIANA

CC# 52263779

A: MANRIQUE ROJAS HERNAN MAURICIO

CC# 79714268 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-15930 Fecha: 20-11-2007

EN DESCRIPCION SE EXCLUYO PALABRA APTO.,AUXDEL35.{ART.35 D.L. 1250/70}.T.C.:C2007-15930.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-5173 Fecha: 15-03-2017

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307979373384445

Nro Matrícula: 50C-1693417

Pagina 4 TURNO: 2023-163024

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 01:26:12 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: 2023-163024

FECHA: 07-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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