



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80158395

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	FRAY ANDRES RONCANCIO FORERO
NIT / C.C CLIENTE	80158395
DIRECCIÓN	KR 20 ESTE # 35 - 103 INT 3 CASA 166 CO RES TERRAGRANDE II ETAPA 3
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	San Mateo
DEPARTAMENTO	Soacha
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 14254793

FECHA VISITA	05/02/2024
FECHA INFORME	08/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RACHE MILLAN IVONN PAOLA			
NUM. ESCRITURA	9380 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	27	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	S/I.			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAGRANDE II ETAPA 3			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	60000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1517.83			
	0.3704%			

M. INMOB.	N°
051-103431	CASA 166

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 20 ESTE # 35 - 103 INT 3 CASA 166

Al inmueble se llega así: Partiendo desde la autopista sur en aproximadamente 8 cuadras.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,145,767

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,145,767

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO
BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793
RAA: AVAL-14254793

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 236 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 12316 DEL 19-09-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C.NOTA ÁREAS: Dentro de escritura pública existen las siguientes áreas y hace mención de una ampliación para un cuarto piso. Primer piso Área construida 14.70 m². Área privada 13.19 m². Segundo piso Área construida 14.75 m². Área privada 12.95 m². Tercer piso Área construida 15.25 m². Área privada 13.39 m². Cubierta común usó exclusivo 13.39 m².

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL		
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AREA	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	44.70	AREA	M2	46
AREA PRIVADA	M2	39.53	AVALUO	PESOS	72.934.000
			CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS		
ÁREA	UND	VALOR	ÁREA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	39.53

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 20 ESTE # 35 - 103 INT 3 CASA 166 CO RES TERRAGRANDE II ETAPA 3 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 12316 , fecha: 19/09/2006, Notaría: 29 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

SECTOR

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

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

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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquinera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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	CASA 166	39.53	M2	\$2,659,898.00	100.00%	\$105,145,767.94
TOTALES					100%	\$105,145,767

Valor en letras

Ciento cinco millones ciento cuarenta y cinco mil setecientos sesenta y siete Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$105,145,767
OFERTA Y DEMANDA**

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

General: Inmueble ubicado en: KR 20 ESTE # 35 - 103 INT 3 CASA 166 Al inmueble se llega así: Partiendo desde la autopista sur en aproximadamente 8 cuadras. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 10 hipoteca, 5 patrimonio de, familia, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información registrada en escritura pública, el conjunto posee 68 parqueaderos comunales para residentes y 39 parqueaderos para visitantes.

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 12316 , Fecha escritura: 19/09/2006, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: 60000, Total unidades: 1 UND / PH: 236 UNDS, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores:

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

es en buen estado de conservación, como se

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 620 del 1995.

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	MISMO CONJUNTO	3	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000		\$		\$	\$2,821,907.41	3134660799
2	TERRAGRANDE II ET 4	4	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$		\$	\$2,657,785.34	3233973118
3	MISMO CONJUNTO	4	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000		\$		\$	\$2,500,000.00	3168278148
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	44.70	39.53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,821,907.41
2	17	60	52.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,657,785.34
3	17	60	52.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,500,000.00
	17 años									
									PROMEDIO	\$2,659,897.58
									DESV. STANDAR	\$160,964.10
									COEF. VARIACION	6.05%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,820,861.68	TOTAL	\$111,508,662.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,498,933.48	TOTAL	\$98,782,840.62
VALOR TOTAL	\$105,145,767.94			

Observaciones:

NOTA: Las ofertas 2 y 3 son casas de 4 pisos, el área total privada de la casa de tres pisos es de 39.53, en este caso para dar su área privada exacta, ya que las personas que las están vendiendo en llamada telefónica no tienen presente su área privada, se le aumenta lo del área privada del tercer piso (13.39 m².), quedando así un área total privada para los inmuebles de 4 pisos de 52.92 m². Esto a razón de que son inmuebles con idéntica tipología y sus áreas se encuentran descritas en la escritura pública.

La oferta 1 es tomada en inspección, se anexa registro fotográfico del aviso puesto en cartelera del mismo conjunto, según información es una casa de tres pisos y su valor de venta es de \$115.000.000
Enlaces:

1.-Tomada en vista

2.-<https://www.fincafair.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-terrenos/soacha/10462588>

3.-<https://www.fincafair.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-terrenos/soacha/10422698>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 20 ESTE # 35 - 103 INT 3 CASA 166 CO RES
TERRAGRANDE II ETAPA 3 | San Mateo | Soacha |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

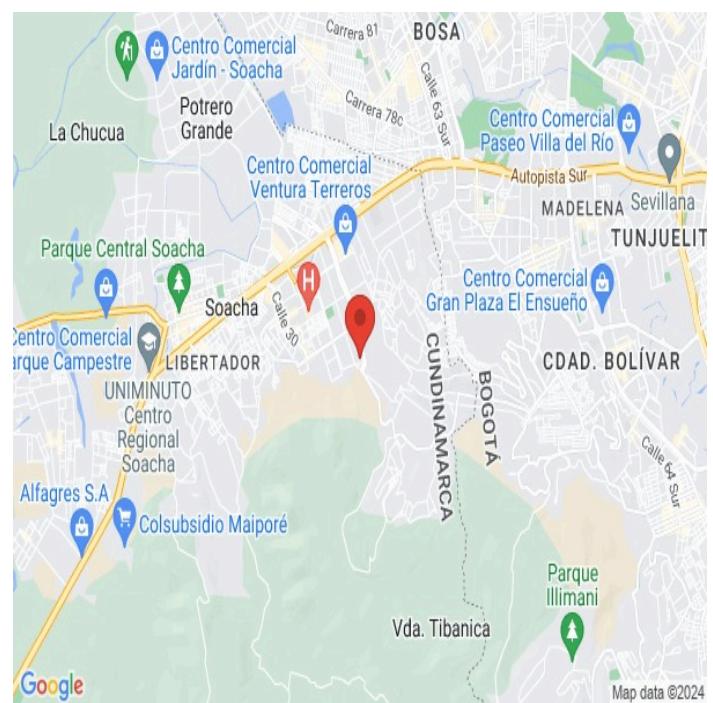
Latitud: 4.577695080434907

Longitud: -74.1927913922041

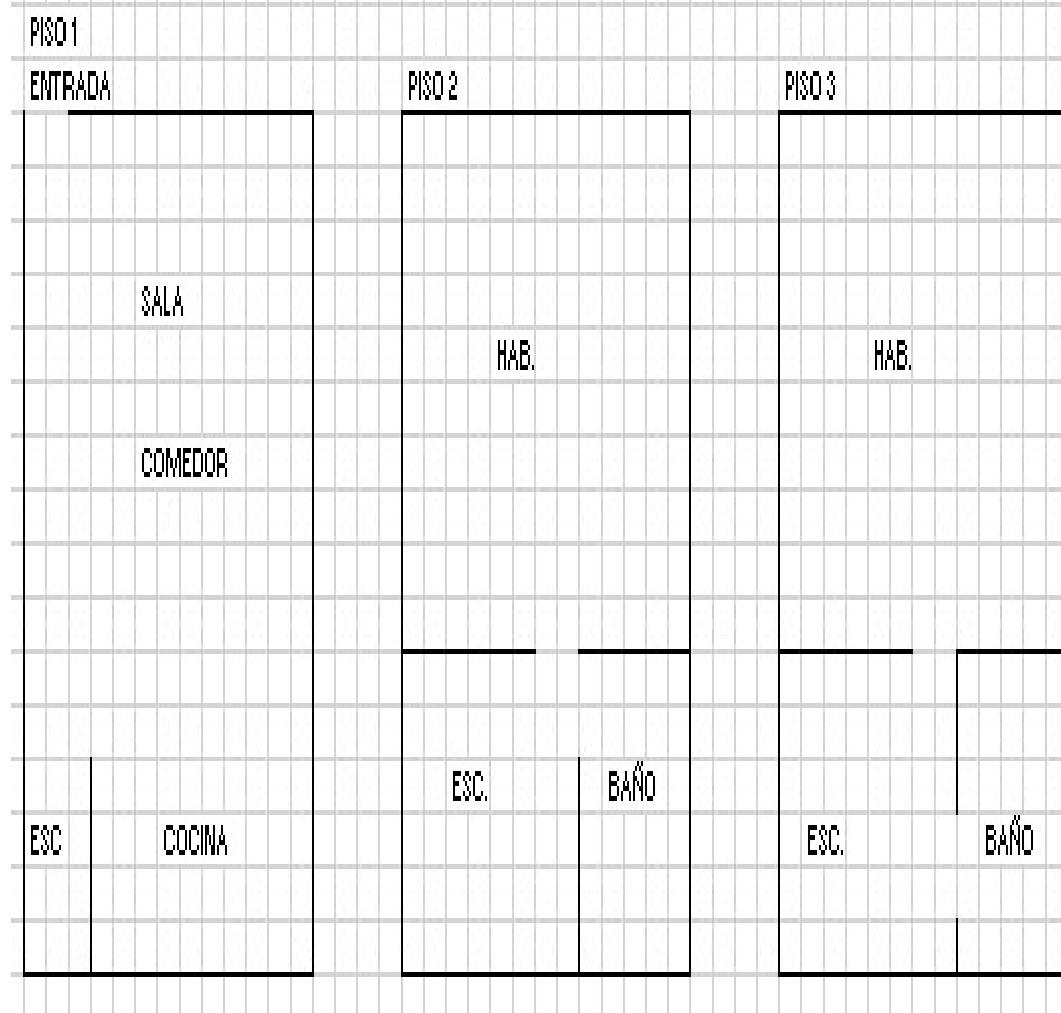
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 39.702''

Longitud: 74° 11' 34.047''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-80158395



PIN de Validación: b08c0a7e



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



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

Regímen
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
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b08c0a7e

**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
10 Mar 2020Régimen
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, móndems 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
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b08c0a7e

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

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506
 Teléfono: 3124024102
 Correo Electrónico: superinmobiliariaoc@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b08c0a7e



PIN DE VALIDACIÓN

b08c0a7e

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240204167988795543

Nro Matrícula: 051-103431

Pagina 1 TURNO: 2024-051-1-12280

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 08:53:13 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 17-10-2006 RADICACIÓN: 2006-87060 CON: ESCRITURA DE: 03-10-2006

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 12316 de fecha 19-09-2006 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. CASA 166 CONJUNTO RESID TERRAGRANDE II ETAPA 3 con area de 39.53 MTS² con coeficiente de 0.3704% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 39 CENTIMETROS CUADRADOS: 5300

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFFICIENTE : 0.3704%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. ADQUIRIO EN DIVISION MATERIAL ESCRITURA 4361 DEL 20-04-2006 NOTARIA 29 BOGOTA Y POR LA MISMA ESCRITURA SE EFECTUO COMPRA A HACIENDA DE TERREROS S.A. , ESTA ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCRITURA 62 DEL 24-01-2006- NOTARIA SEGUN SOACHA.QUE HACIENDA DE TERREROS LTDA. EFECTUO DESENGLOBE ESTE ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DEL MUNICIPIO DE SOACHA POR ESCRITURA # 5466 DEL 18-09-97- NOTARIA 2 DE BOGOTA, Y CONSTRUCTORA HELICE LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A HACIENDA DE TERREROS LTDA POR ESCRITURA 4034 DEL 26-09-97- NOTARIA 5 DE BOGOTA, RSTA ELABORO ACLARACION A LA ESCRITURA 3375 DEL 10-06-97- EN CUANTO AL AREA DESENGLOBADA POR ESCRITURA 6726 DEL 09-10-97- NOTARIA 1 Y FIDUCIA CENTRAL S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION Y PROYECTOS CAYSA S.A, FIDECOMISO DE LA PARTE RESTANTE A: HACIENDA DE TERREROS LTDA POR ESCRITURA # 3375 DEL 10-06-97- NOTARIA 1 Y POR LA MISMA ESCRITURA EFECTUARON ENGLOBE Y ACLARACION EN CUANTO AL AREA SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL POR ESCRITURA 4285 DEL 09-10-97- NOTARIA 5, EL MUNICIPIO DE SOACHA ADQUIRIO POR DONACION A CESION A TITULO GRATUITO ,POR ESCRITURA 8687 DEL 19-12-94-NOTARIA 37 DE BOGOTA HACIENDA DE TERREROS LTDA, ELABORO DECLARACIONES DE CONSTRUCCION DEL JUZGADO 10 CIVIL DE FECHA 19-06-59 Y EFECTUO Y HACIENDA DE TERREROS LTDA,ELABORO CONSTITUCION SOCIEDAD POR ESCRITURA 1099 DEL 27-05-59- NOTARIA 9 DE BOGOTA Y REGISTRADO AL FOLIO # 80124/-
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): . 50S-40463730

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) KR 20 ESTE # 35 - 103 INT 3 CASA 166 CO RES TERRAGRANDA II ETAPA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

051 - 101945

ANOTACION_Nro_261_Fecha_15-02-2006_Página_1_de_1

Bog. ESCRITURA 11216 DEL 14-09-2002 NOTARIA 22 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON LIQUIDACION INDETERMINADA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240204167988795543

Nro Matrícula: 051-103431

Página 2 TURNO: 2024-051-1-12280

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 08:53:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-10-2006 Radicación: 2006-87060

Doc: ESCRITURA 12316 DEL 19-09-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-08-2007 Radicación: 2007-78182

Doc: ESCRITURA 3852 DEL 26-03-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$21,685,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR.

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: BRAVO VARGAS SANDRA ROCIO

CC# 52218377 X

A: GOMEZ PEDRO IGNACIO

CC# 79416013 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-08-2007 Radicación: 2007-78182

Doc: ESCRITURA 3852 DEL 26-03-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR APROBADO \$8.503.000.00

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

DE: BRAVO VARGAS SANDRA ROCIO

CC# 52218377 X

DE: GOMEZ PEDRO IGNACIO

CC# 79416013 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-08-2007 Radicación: 2007-78182

Doc: ESCRITURA 3852 DEL 26-03-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BRAVO VARGAS SANDRA ROCIO

CC# 52218377 X

DE: GOMEZ PEDRO IGNACIO

CC# 79416013 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPA/ERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-08-2007 Radicación: 2007-78182

Doc: ESCRITURA 3852 DEL 26-03-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240204167988795543

Nro Matrícula: 051-103431

Página 3 TURNO: 2024-051-1-12280

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 08:53:13 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: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA RESPECTO ESTE INMUEBLE VALO LIBERADO \$1.174.080.00

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: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-12-2008 Radicación: 2008-112620

Doc: ESCRITURA 14895 DEL 13-09-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$21,685,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION ESCRITURA 3852 DEL 26-03-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA, SIN VALOR NI EFECTO

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

DE: BRAVO VARGAS SANDRA ROCIO

CC# 52218377

DE: GOMEZ PEDRO IGNACIO

CC# 79416013

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-09-2010 Radicación: 2010-90131

Doc: ESCRITURA 9380 DEL 27-08-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,174,080

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-09-2010 Radicación: 2010-90131

Doc: ESCRITURA 9380 DEL 27-08-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$36,050,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA V.I.S. SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR, EL CUAL SERA RESTITUIDO CUANDO EL BENEFICIARIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA TRANSFIERA O DEJE DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO CINCO (5) A/OS DESDE LA ADJUDICACION

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: RACHE MILLAN IVONN PAOLA

CC# 52903220 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-09-2010 Radicación: 2010-90131

Doc: ESCRITURA 9380 DEL 27-08-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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 SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240204167988795543

Nro Matrícula: 051-103431

Página 5 TURNO: 2024-051-1-12280

Impreso el 4 de Febrero de 2024 a las 08:53:13 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2010-18354	Fecha: 03-11-2010
DIRECCION CORREGIDA SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-18354	Fecha: 03-11-2010
EN SECCION COMENTARIO ESCRITURA Y NOTARIA CORREGIDOS SI VALEN ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23....			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-18354	Fecha: 03-11-2010
EN SECCION DEPTO.CUNDINAMARCA CORREGIDO SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23....			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

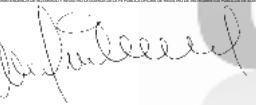
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-051-1-12280

FECHA: 04-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


GUILLERMO TRIANA SERPA
REGISTRADOR SECCIONAL