



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-75107988

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SEBASTIAN CAMILO OCAMPO MONSALVE
NIT / C.C CLIENTE	75107988
DIRECCIÓN	CALLE 49 B SUR # 9 - 89 INTERIOR 8 APARTAMENTO 203
SECTOR	Urbano
BARRIO	GUIPARMA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
IDENTIFICACIÓN	79803347

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/03/2024
FECHA INFORME	07/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SIERRA GOMEZ ANGELICA Y OTRO			
NUM. ESCRITURA	2393 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	49	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	Sin información			
CHIP	AAA0216CHYX			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUM DE VIV MOLI DEL MILE SUB-ET 7A-2			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3954%			

M. INMOB.	N°
505-40478820	IN 8 AP 203
MATRICULA	NRO. GARAJE

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 49B SUR No. 8-89 (encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura pública y en certificado de tradición.

?????Inmueble ubicado en: El Barrio Guiparma

Al inmueble se llega así: Se toma la Avenida Caracas hacia el sur (Calle 51 Sur) y a la altura del Centro Comercial Caracas (carrera 9), se toma hacia el oriente, de ahí al conjunto.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,970,471

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,970,471

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
Perito Actuante
C.C: 79803347
RAA: AVAL-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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 8 AP 203	48.78	M2	\$3,033,425.00	100.00%	\$147,970,471.50
TOTALES					100%	\$147,970,471

Valor en letras

Ciento cuarenta y siete millones novecientos setenta mil cuatrocientos setenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$147,970,471**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

SALVEDADES

General: Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 49B SUR No. 8-89 (encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura pública y en certificado de tradición.?????Inmueble ubicado en: El Barrio GuiparmaAl inmueble se llega así:Se toma la Avenida Caracas hacia el sur (Calle 51 Sur) y a la altura del Centro Comercial Caracas (carrera 9), se toma hacia el oriente, de ahí al conjunto.Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas),contadores instalados y funcionales.

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, al parecer el inmueble no presenta algún tipo de limitación jurídica.La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 109 sitios de parqueo comunal para vehículos y 65 sitios de parqueo demarcados para motos.

Entorno: Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado a unas tres cuadras al oriente del Centro Comercial Caracas.

Propiedad horizontal: Escritura: 0718, Fecha escritura: 16/06/2003, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 110000, Total unidades: 1 UND / PH: 632 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.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: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para el baño y cocina, laminado para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropa, puertas interiores en madera, ventanería en aluminio.

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	Mismo Conjunto	1	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,166,666.67	3143173205
2	Mismo Conjunto	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,850,000.00	3112170007
3	Mismo Conjunto	4	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000		\$		\$	\$3,056,521.74	3105804363
4	Mismo Conjunto		\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$2,914,772.73	3145889975
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
2	21	50	50	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
3	21	50	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,056,521.74
4	21	51.1	44	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$3,060,511.37
21 años										
								PROMEDIO	\$3,033,424.95	
								DESV. STANDAR	\$132,495.54	
								COEF. VARIACION	4.37%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,165,920.48	TOTAL	\$154,433,601.24
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,900,929.41	TOTAL	\$141,507,336.39
VALOR TOTAL		\$147,970,471.50		

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quicarma/bogota/6376342>2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/molinos-del-sur/bogota/10518750>3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/molinos-del-sur/bogota/10657216>4-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quicarma/bogota/6376342>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 49 B SUR # 9 - 89 INTERIOR 8 APARTAMENTO 203 |
 GUIPARMA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

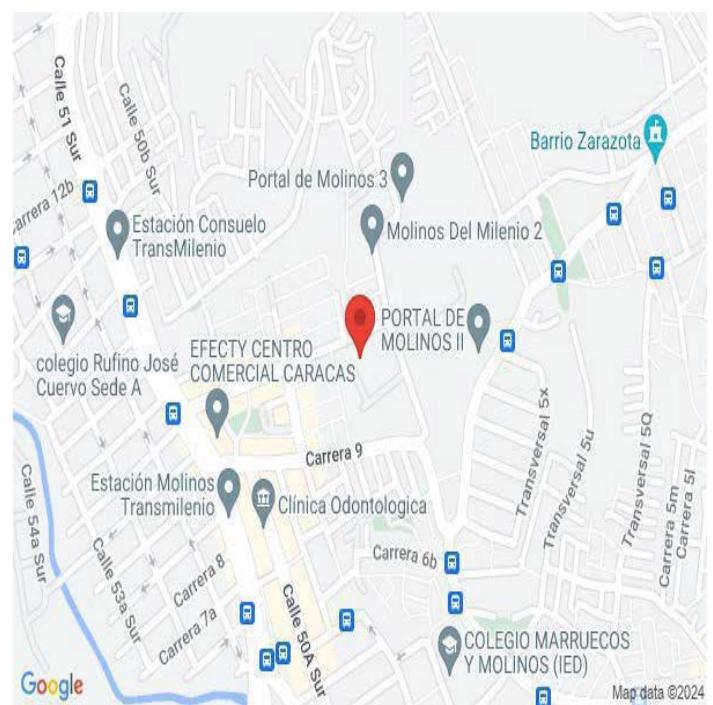
Latitud: 4.559168

Longitud: -74.119470

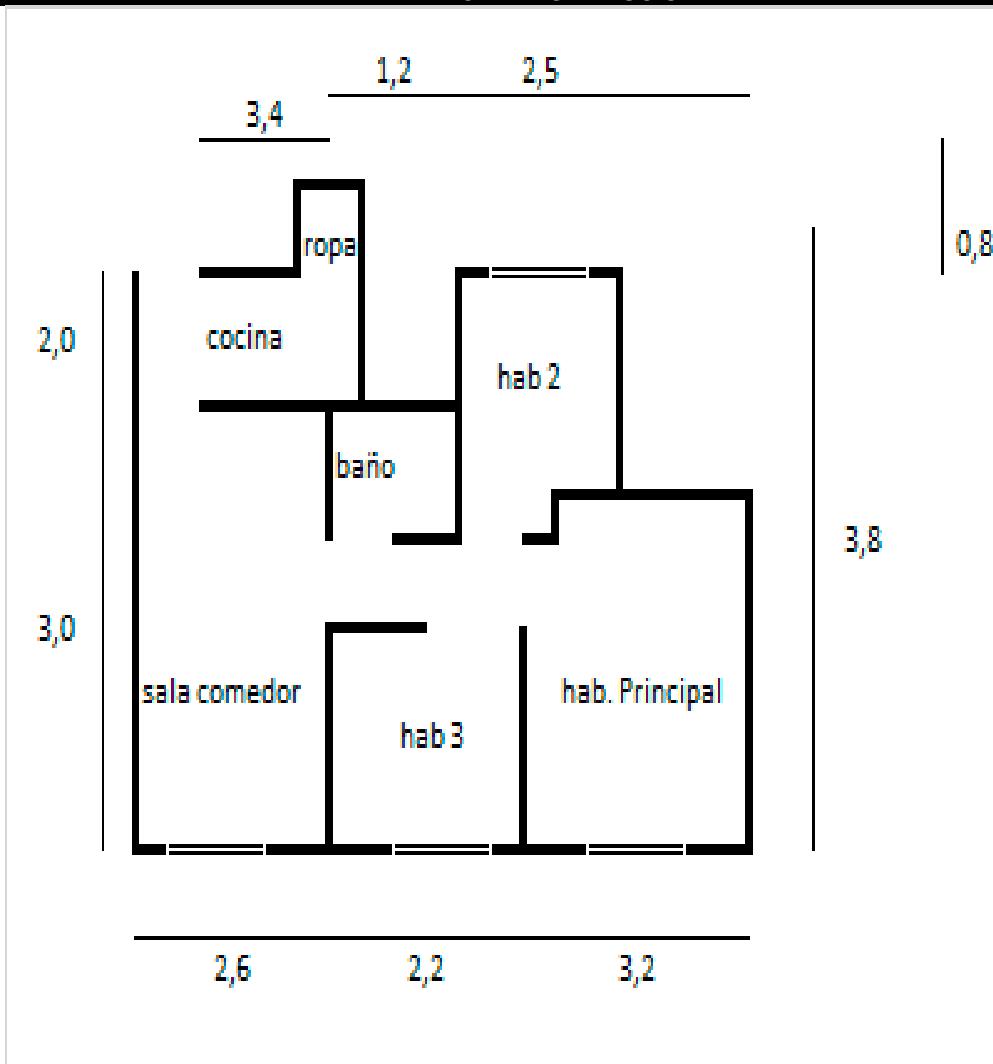
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33' 33.0042''

Longitud: 74° 7' 10.092''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Bicicletero-CJ



Garajes para motos-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 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, 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 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 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-75107988



PIN de Validación: b5f40adf



<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
Regímen 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
Regímen 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: b5f40adf



<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: b5f40adf



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Registro y Control ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

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 Público - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 de Validación: b5f40adf



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



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

b5f40adf

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCUAA-75107988 M.I.: 50S-40478820



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

Certificado generado con el Pin No: 240121673988017810

Nro Matrícula: 50S-40478820

Pagina 1 TURNO: 2024-21580

Impreso el 21 de Enero de 2024 a las 04:44:40 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 05-02-2007 RADICACIÓN: 2007-4960 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0216CHYXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJPRE-

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 007 de fecha 04-01-2007 en NOTARIA 49 de BOGOTA D.C. APT 203 IN 8 AGRU DE VIV MOLI DEL MILE SUB-ET 7A-2 con area de 48.78 MTS2 con coeficiente de 0.3954% (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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PROYECTOS MULTIPLES DE VIVIENDA S.A. MEGAPROYECTOS S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y OBRAS CIVILES S.A., SOLVIDA S.A., POR E. 267 DEL 13-03-2003 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ESTABLECER QUE NO ESTA SUJETA LA COMPROVENTA A NINGUNA CONDICION RESOLUTORIA, POR E. 634 DEL 30-05-2003 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40409772. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO MORALES Y CIA. S EN C. FAMPAR S. EN C., POR E. 2255 DEL 21-12-2000 NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40360632. ESTA ENGLOBO POR E. 2012 DEL 03-12-92 NOTARIA 46 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40127670. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO POR E. 1939 DEL 29-12-89 NOTARIA 28 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40036929, 930 Y 931. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MORALES VDA DE PARDO LUCIA POR E. 2142 DEL 22-08-47 NOTARIA 5 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-575758. PARDO MORALES Y CIA. S. EN C., FAMPAR S. EN C., ADQUIRIO TAMBIEEN POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO POR E. 2404 DEL 09-10-92 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40121742. Y POR COMPRA A TORRES PINTO Y CIA. S. EN C., POR E. 754 DEL 27-08-91 NOTARIA 46 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A TORRES CARVAJAL FELIX EUGENIO POR E. 3756 DEL 31-12-82 NOTARIA 3 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-692632. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A LA ACTUALIZACION DE LINDEROS Y CANCELACION DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO, POR E. 4136 DEL 28-06-90 NOTARIA 6 DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-692632. PARDO MORALES Y CIA S EN C., FAMPAR S. EN C., ADQUIRIO TAMBIEEN POR COMPRA A SANTOS LANDINES JAIME RODRIGO IGNACIO POR E. 2377 DEL 08-10-92 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO POR E. 285 DEL 20-12-90 NOTARIA 46 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40057613. ESTE ADQUIRIO COMO YA SE CITO. Y POR COMPRA A PADILLA RUBIANO GERMAN AUGUSTO POR E. 2376 DEL 08-10-92 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO MORALES GUILLERMO POR E. 284 DEL 20-12-90 NOTARIA 46 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40057614. ESTE ADQUIRIO COMO YA SE CITO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

• Tipo Predio: URBANO

2) CL 49B SUR 9 89 IN 8 AP 203 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 49B SUR #9-89 APT 203 IN 8 AGRU DE VIV MOLI DEL MILE SUB-ET 7A-2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

508 40416853



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240121673988017810

Nro Matrícula: 50S-40478820

Página 2 TURNO: 2024-21580

Impreso el 21 de Enero de 2024 a las 04:44:40 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-2003 Radicación: 2003-43041

Doc: ESCRITURA 0649 del 04-06-2003 NOTARIA 28 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: PROYECTOS MULTIPLES DE VIVIENDA S.A. MEGAPROYECTOS S.A. NIT# 8301007269 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-2003 Radicación: 2003-45556

Doc: ESCRITURA 0718 del 16-06-2003 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACION DE VIVIENDA MOLINOS DEL MILENIO SUB-ETAPA 7A-1 AREA 5124.30 MTS2

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

A: PROYECTOS MULTIPLES DE VIVIENDA S.A. MEGAPROYECTOS S.A. NIT# 8301007269 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-01-2007 Radicación: 2007-4960

Doc: ESCRITURA 007 del 04-01-2007 NOTARIA 49 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 0718 DEL 16-06-03 SUB ETAPA 7A-2 URBANIZACION GUIPARMA RES 03-4-0223 DEL 02-05-03.RADICACION 06-4-0913 DEL 19-05-06.DE MODIFICACION CURADURIA 4 DE BGT.AREA 4666.04 MTS2.

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

A: PROYECTOS MULTIPLES DE VIVIENDA S.A. MEGAPROYECTOS S.A. NIT# 8301007269 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-01-2007 Radicación: 2007-4960

Doc: ESCRITURA 007 del 04-01-2007 NOTARIA 49 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$448,821,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: PROYECTOS MULTIPLES DE VIVIENDA S.A. MEGAPROYECTOS S.A. NIT# 8301007269

A: CONSTRUCTORA PETROPOLIS LTDA. NIT# 9000436111 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-11-2007 Radicación: 2007-114802

Doc: ESCRITURA 2393 del 18-09-2007 NOTARIA 49 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,182,240.92

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA, RESPECTO DE ESTE INMUBLE.

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. (HOY BANCOLOMBIA)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240121673988017810

Nro Matrícula: 50S-40478820

Página 3 TURNO: 2024-21580

Impreso el 21 de Enero de 2024 a las 04:44:40 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: CONSTRUCTORA PETROPOLIS LTDA

NIT# 9000436111 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-11-2007 Radicación: 2007-114802

Doc: ESCRITURA 2393 del 18-09-2007 NOTARIA 49 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$30,270,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO ASIGNADIA POR COMPENSAR. EL COMPRADOR ESTA EN LA OBLIGACION DE RESTITUIR EL SUBSIDIO A LA ENTIDAD OTORGANTE SI TRANSFIERE EL INMUEBLE ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 5 A/OS DESDE LA FECHA DE SU ASIGNACION.

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

DE: CONSTRUCTORA PETROPOLIS LTDA

NIT# 9000436111

A: GIRALDO NAVARRETE QUIELBY FERNANDO

CC# 80244669 X

A: SIERRA GOMEZ ANGELICA

CC# 52905362 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-11-2007 Radicación: 2007-114802

Doc: ESCRITURA 2393 del 18-09-2007 NOTARIA 49 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (VALOR CREDITO APROBADO \$ 20.758.000.00)

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

DE: GIRALDO NAVARRETE QUIELBY FERNANDO

CC# 80244669 X

DE: SIERRA GOMEZ ANGELICA

CC# 52905362 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-11-2007 Radicación: 2007-114802

Doc: ESCRITURA 2393 del 18-09-2007 NOTARIA 49 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: GIRALDO NAVARRETE QUIELBY FERNANDO

CC# 80244669 X

DE: SIERRA GOMEZ ANGELICA

CC# 52905362 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERA PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-10-2008 Radicación: 2008-96687

Doc: ESCRITURA 2569 del 06-10-2008 NOTARIA 49 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0718 DEL 16-06-2003 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. LAS ETAPAS 7B-1 Y 7B-2 RES.08-04-1458 DEL 25-09-2008 DE LA CURADURIA URBANA 4 AREA 6.616.66 M2. AGRUPACION DE VIVIENDA MOLINOS DE MILENIO.

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

A: PROYECTOS MULTIPLES DE VIVIENDA S.A. MEGAPROYECTOS S.A.

NIT# 8301007269



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240121673988017810

Nro Matrícula: 50S-40478820

Página 5 TURNO: 2024-21580

Impreso el 21 de Enero de 2024 a las 04:44:40 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: 2024-21580 FECHA: 21-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR SNR


GABRIEL ARTURO HURTADO ARIAS
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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