



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110060546

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSÉ JOAQUÍN MEDINA BELTRÁN
NIT / C.C CLIENTE	1110060546
DIRECCIÓN	DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA CANDELARIA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	1018509913

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/06/2024
FECHA INFORME	20/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EUCLIDES ALEJANDRO CASTANEDA MENDEZ			
NUM.	5619 Escritura	NOTARIA	68	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			31/12/2009
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	002579022400301007			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0209WBCX			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ RES VILLA CANDELARIA SL 3			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	40000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.528			978.47

M. INMOB.	Nº
50S-40535877	CASA 7

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el sur oriente de la ciudad de Bogotá D.C. en el barrio Villa candelaria de la localidad de ciudad Bolívar.

Al inmueble se llega así: desde la calle 61 sur tomamos carrera 38 y diagonal 68 sur hasta diagonal 67 b sur encontraremos el inmueble a la derecha en urbanización villa candelaria

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 135,372,151

VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,372,151

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE. La dirección del certificado de tradición, es diferente a la física. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jader Romero
JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 1018509913
RAA: AVAL-1018509913


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	Casa
Total unidades de vivienda	350
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 3717 del 23-09-2009 en la notaría 68 de Bogotá D.C.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.28	AREA	M2	46.74
AREA PRIVADA	M2	40.88	AVALUO	PESOS	\$ 76.719.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.54	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN	M2	5.86			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.88
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.54			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3 | VILLA CANDELARIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3717, fecha: 23/09/2009, Notaría: 68 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	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

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: 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	Casa 7	40.88	M2	\$3,274,172.00	98.87%	\$133,848,151.36
Area Privada Libre		2.54	M2	\$600,000.00	1.13%	\$1,524,000.00
TOTALES					100%	\$135,372,151
Valor en letras	Ciento treinta y cinco millones trescientos setenta y dos mil ciento cincuenta y uno Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$135,372,151**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

Actualmente, se desarrollan algunos proyectos de PH en la zona.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: el sur oriente de la ciudad de Bogotá D.C. en el barrio Villa candelaria de la localidad de ciudad Bolívar. **Al inmueble se llega así:** desde la calle 61 sur tomamos carrera 38 y diagonal 68 sur hasta diagonal 67 b sur encontraremos el inmueble a la derecha en urbanización villa candelaria 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 No. 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se presentan problemas de inseguridad ni de orden social en el vecindario, se trata de un sector de vivienda unifamiliar estrato 2.

Propiedad horizontal: Escritura: 3717, Fecha escritura: 23/09/2009, Notaría escritura: 68, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 350, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 12 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	I sector, Candelaria la nueva, Villa candelaria	0	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,325,000.00	3103398078
2	I sector, Candelaria la nueva	0	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,475,609.76	3054175592
3	I sector, Candelaria la nueva	0	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,166,666.67	3054175592
4	I sector, Candelaria la nueva	0	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,129,411.76	3142087452
Del inmueble		0				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,325,000.00
2	15	45	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,475,609.76
3	15	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
4	15	45	42.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,129,411.76
	15 años									
								PROMEDIO	\$3,274,172.05	
								DESV. STANDAR	\$158,822.31	
								COEF. VARIACION	4.85%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,432,994.36	TOTAL	\$140,340,809.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,115,349.74	TOTAL	\$127,355,497.21
VALOR TOTAL	\$133,848,151.36			

Observaciones:

Enlaces:

1 - N/A

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10530615>3 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10518436>

4 - N/A

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3 | VILLA
CANDELARIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

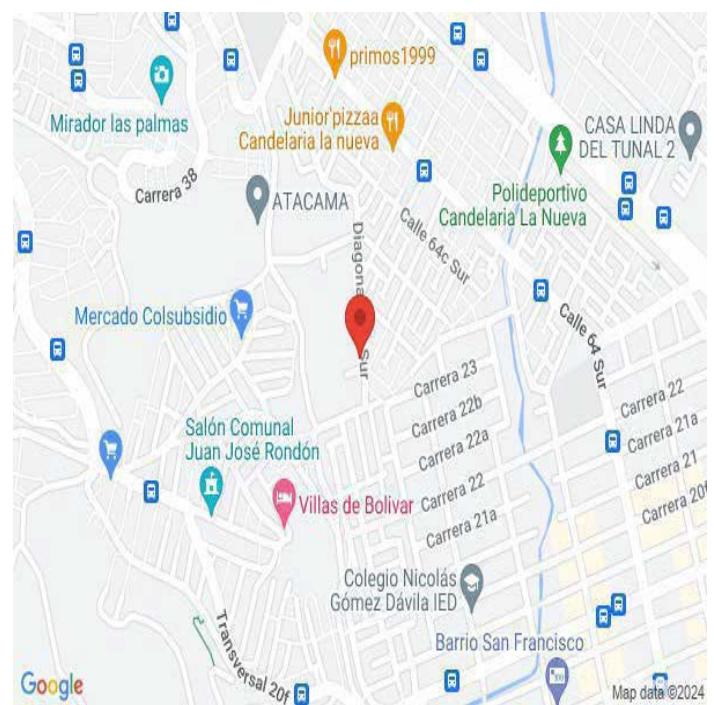
Latitud: 4.566762

Longitud: -74.151140

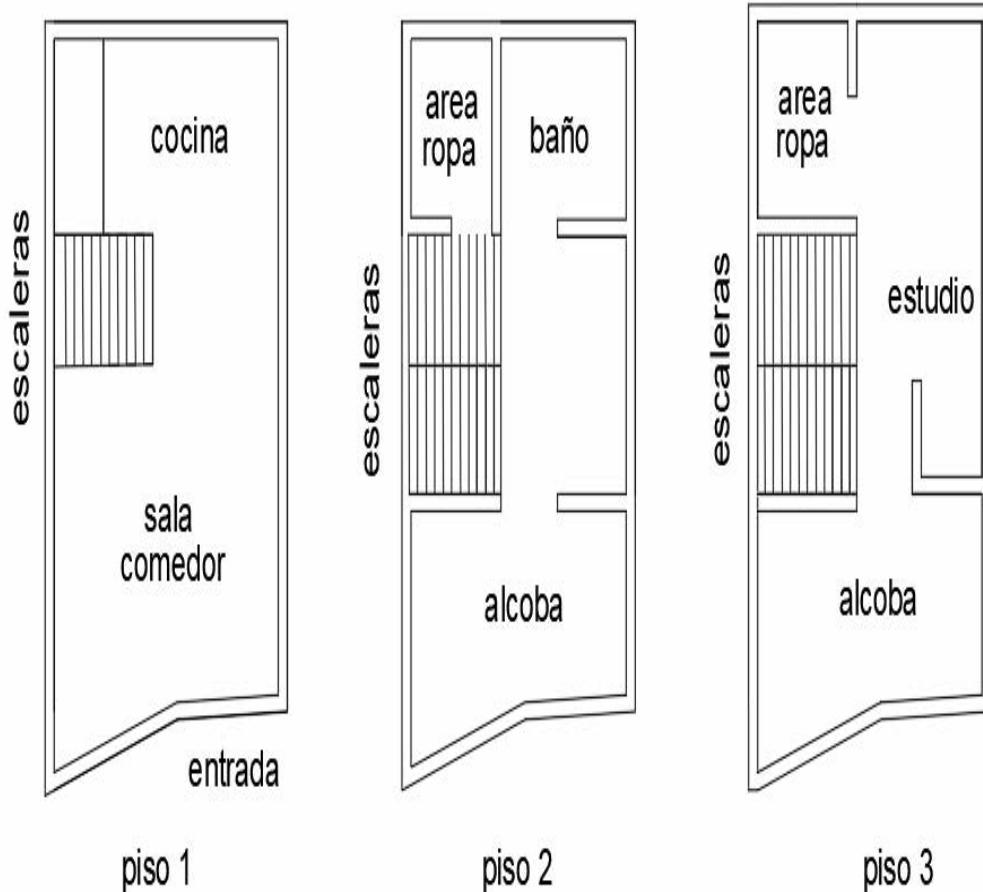
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 0.3426''

Longitud: 74° 9' 4.1034''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **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-1110060546



PIN de Validación: af0c0a8a



<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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018509913, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018509913.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ 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
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af0c0a8a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Oficina 300
Bogotá D.C. - Colombia
Unidad de Gestión de la Calidad ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Nivel Nacional: (571) 423 848

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af0c0a8a



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 17 Edif. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

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: af0c0a8a

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromeror99@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018509913

El(la) señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ 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: af0c0a8a



PIN DE VALIDACIÓN

af0c0a8a

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1110060546 M.I.: 50S-40535877



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

Certificado generado con el Pin No: 240527213795031407

Nro Matrícula: 50S-40535877

Página 1 TURNO: 2024-206494

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:35:48 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: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 09-10-2009 RADICACIÓN: 2009-87779 CON: ESCRITURA DE: 01-10-2009

CODIGO CATASTRAL: AAA0209WBCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3717 de fecha 23-09-2009 en NOTARIA 68 de BOGOTA D.C. CASA 7 MZ C CONJ RESID VILLA CANDELARIA SL 3 con area de 40.88 MTS2 con coeficiente de 0.528% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR ADQUIRIO POR FUSION ABSORCION DE CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO POR E. 13475 DEL 20-12-08 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA SUPERIOR S.A., POR E. 549 DEL 19-04-07 NOTARIA 73 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 4288 DEL 21-06-99 NOTARIA 29 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A LA SEGREGACION DE 4 LOTES DEL PREDIO SAN SIMON Y DE INMUEBLES DEL PREDIO SUPERLOT NUMERO 3, POR E. 5197 DEL 22-07-99 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40326641. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: POR TRADICION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CONSTRUCTORA FAGALA LTDA. INVERSIONES INMOBILIARIAS Y COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA. POR E. 3993 DEL 30-12-98 NOTARIA 11 DE SANTAFE DE BOGOTA, (ESTA E. FUE ACLARADA EN SUS CLAUSULAS 1,2,4,5,9 Y 10 EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL FIDEICOMISO Y EN CUANTO QUE LOS INMUEBLES MENCIONADOS SON APORTE ADICIONAL AL FIDEICOMISO DE LA E. 3842, POR E. 4288 DEL 21-06-99 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTAS ADQUIRIERON POR LIQUIDACION DE CONTRATO DE FIDUCIA DE SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP (EN LIQUIDACION) POR E. 2191 DEL 22-12-98 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40271541 Y 542. ESTA ADQUIRIO POR FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CARACTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO Y DE ADMINISTRACION DE RECURSOS DE SERVILLANTAS DE LA 68 LTDA., POR E. 3842 DEL 29-12-95 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE MODIFICADA POR LA E. 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA Y RATIFICADA POR E. 1849 DEL 20-10-98 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA), CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237872. ESTA ENGLOBO POR ESCRITURA 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237870. ADQUIRIO LOS PREDIOS ADQUIRIDOS ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A INDUSTRIA MILITAR POR ESCRITURA 2857 DEL 09-05-89 NOTARIA 1A. BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA A IMPERIAL CHEMICAL INDUSTRIES CEYPOT LIMITED POR ESCRITURA 4273 DEL 11-08-1956 NOTARIA 4A. BOGOTA Y ACLARADA POR LA 419 DEL 07-02-79 DE LA MISMA NOTARIA EN CUANTO AL VENDEDOR PROPIETARIO REGISTRADA AL FOLIO 050-355007.-UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A INDUSTRIA MILITAR POR LA ESCRITURA 2896 DEL 26-07-1962 NOTARIA 2A. BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-404648. OTRO PREDIO LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA SUPERIOR S.A., POR CESION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE Y TESORERIA DE SOCIEDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP, POR E. 6222 DEL 23-10-98 NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE Y TESORERIA DE SERVILLANTAS DE LA 68 LTDA., POR E. 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA, (ESTA E. FUE RATIFICADA POR E. 1849 ANTERIORMENTE MENCIONADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237873. ESTA ENGLOBO POR LA E. 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237870. ADQUIRIO COMO YA SE CITO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) DG 67B SUR 23 15 MZ C CA 7 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 67 B SUR #28-21 CASA 7 MZ C CONJ RESID VILLA CANDELARIA SL 3



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

Certificado generado con el Pin No: 240527213795031407

Nro Matrícula: 50S-40535877

Página 2 TURNO: 2024-206494

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:35:48 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 última página

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40524597

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-10-2009 Radicación: 2009-87779

Doc: ESCRITURA 3717 del 23-09-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 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: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25065

Doc: ESCRITURA 5619 del 31-12-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$25,841,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS, SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR CON OBLIGACION DEL COMPRADOR DE RESTITUIR EL SUBSIDIO EN CASO DE ENAJENAR EL INMUEBLE O DEJAR DE RESIDIR EN EL ANTES DE 5 AOS, CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE SU ASIGNACION

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427

A: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25065

Doc: ESCRITURA 5619 del 31-12-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR APROBADO \$13.366.950.00

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

DE: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25065

Doc: ESCRITURA 5619 del 31-12-2009 NOTARIA 68 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: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-8701

Doc: ESCRITURA 236 del 14-02-2019 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4



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

Certificado generado con el Pin No: 240527213795031407

Nro Matrícula: 50S-40535877

Página 3 TURNO: 2024-206494

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:35:48 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

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

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

DE: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35898 Fecha: 14-12-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-453 Fecha: 13-02-2018
CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA 5619 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-453 Fecha: 13-02-2018
CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA 5619 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61
Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-453 Fecha: 13-02-2018
CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA 5619 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-206494 FECHA: 27-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)