



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067850740

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	FRANKLIN FRANCISCO BERRIO DORIA			FECHA VISITA	04/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1067850740			FECHA INFORME	08/07/2024
DIRECCIÓN	TV 5Q 48J 59 SUR BQ 8 AP 202			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	CALLEJON SANTA BARBARA			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ				
IDENTIFICACIÓN	91528506				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ DARY JEREZ SANCHEZ			
NUM. ESCRITURA	3867 Escritura De NOTARIA	54	FECHA	29/02/2024
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca	
CIUDAD ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
CHIP	AAA0154PZDM			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ RESD EL PEDREGAL DEL CONDE			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	70000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.95%			1448.98

M. INMOB.	N°
50S-40309474	BLOQUE 8 APARTAMENTO 202

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La upl Marruecos, al sur oriente de la ciudad  
 Al inmueble se llega así: dezplazandose por la avenida Caracas hacia el sur.  
 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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,614,363

VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,614,363

## 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

cc. 91.528.506

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ  
 Perito Actuante  
 C.C: 91528506  
 RAA: AVAL-91528506

LOS ROSALES  
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA  
 S.A.S.  
 Tel. 900-441-334-1

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	Apartamento
Total unidades de vivienda	108
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:  
**horizontal:** Escritura 2211 del 22-04-1998 notaría 37 de Santafe de Bogotá.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	48.31	AREA	M2	48.31

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	48.31

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 5Q 48J 59 SUR BQ 8 AP 202 | CALLEJON SANTA BARBARA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2211, fecha: 22/04/1998, Notaría: 37 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	300-400

## 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 interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1998

## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	BLOQUE 8 APARTAMENTO 202	48.31	M2	\$2,724,371.00	100.00%	\$131,614,363.01
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$131,614,363</b>

Valor en letras:

Ciento treinta y un millones seiscientos catorce mil trescientos sesenta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$131,614,363

## OFERTA Y DEMANDA

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

12

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

## Comportamiento Oferta y Demanda:

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

#### **Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## **SALVEDADES**

**General: Inmueble ubicado en:** La upl Marruecos, al sur oriente de la ciudad **Al inmueble se llega así:** desplazándose por la avenida Caracas hacia el sur. 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.

**Garaje:** El predio goza de acceso, parqueadero área común asignado mediante sorteo de la administración de la copropiedad, esto de acuerdo a lo informado en visita. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, registrados en documentos jurídicos suministrados.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2211, Fecha escritura: 22/04/1998, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 70000, Total unidades: 108, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Términos: Cl. 81, Cl. 81, Carrera 111, Oficina: No.

**Acabados:** El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los

THE UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARIES  
UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

**EXPLICACION METODOLOGIA 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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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	MOLINOS	2	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$		\$	\$2,694,444.44	3118386593
2	MOLINOS	3	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$		\$	\$3,086,363.64	3166250620
3	MOLINOS	2	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$		\$	\$2,667,500.00	3042042121
4	MOLINOS	1	\$139,360,000	0.97	\$135,179,200	0	\$		\$	\$3,218,552.38	3042006662
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	0	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,694,444.44
2	10	0	44	0.95	0.90	1.0	1.0	1.0	0.86	\$2,638,840.91
3	16	0	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,667,500.00
4	8	0	42	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,896,697.14
<b>26 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,724,370.62</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$117,106.23</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.30%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,841,476.85	<b>TOTAL</b>	\$137,271,746.55
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,607,264.40	<b>TOTAL</b>	\$125,956,943.00
VALOR TOTAL	\$131,614,363.01			

## Observaciones:

El inmueble fue comparado con predios similares en área y acabados, se aplico factor de altura y negociación.

## Enlaces:

1 - <https://www.lorosales.co/avaluos/mercado.php>2 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7808052>3 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-bogot-molinos/7713843>4 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11027219>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

TV 5Q 48J 59 SUR BQ 8 AP 202 | CALLEJON SANTA BARBARA  
| Bogotá D.C. | Cundinamarca

## **COORDENADAS (DD)**

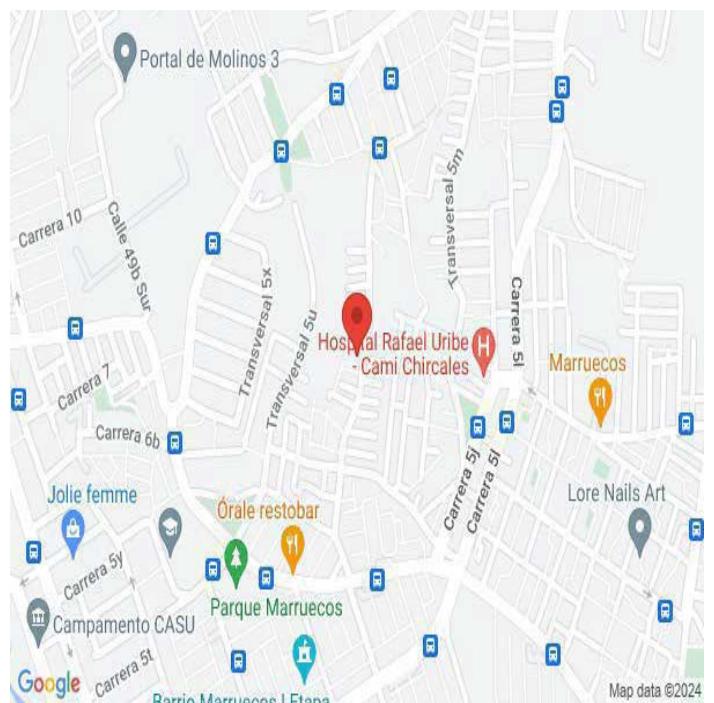
**Latitud:** 4.557699

**Longitud:-74.114383**

## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 33' 27.7164''

**Longitud:**74° 6' 51.7788''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## Tal como te lo entregamos

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-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 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 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-1067850740**



PIN de Validación: af490a44

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af490a44



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



Dirección: Carrera 44 # 40-100  
http://www.ana.org.co  
Calle 98B Medellín - Tel. 570 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA  
En Bogotá: (57 1) 66 57 46  
A. Nivel Nacional: (57 1) 66 57 46

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af490a44

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: af490a44



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



Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**15 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales



PIN de Validación: af490a44

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

*af490a44*

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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240626498996472599

Nro Matrícula: 50S-40309474

Página 1

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 11:48:16 AM

#### "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: 25-07-1998 RADICACIÓN: 1998-53004 CON: ESCRITURA DE: 19-06-1998

CODIGO CATASTRAL: AAA0154PZDM COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2211 de fecha 22-04-98 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA BLOQUE 8 APARTAMENTO 202 con area de 48.31 M<sup>2</sup> con coeficiente de .95 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

#### COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES CIVILES Y URBANAS LIMITADA DESENGLOBO POR ESCRITURA 4324 DEL 22-08-97 NOTARIA 37 DE BOGOTA.- Y ADQUIRIO POR COMPRA A TECNOVIVIENDA LTDA. SEGUN ESCRITURA 1428 DEL 19-03-97 NOTARIA 37 DE BOGOTA.- ESTA HUBO POR COMPRA A ALFONSO JIMENEZJOSUE EFRAIN MEDIANTE ESCRITURA 4572 DEL 30-09-96 NOTARIA 20 DE BOGOTA.- ESTE HUBO POR COMPRA A ALFONSO JIMENEZ URIEL MEDIANTE ESCRITURA 2723 DEL 05-07-1966 NOTARIA 4A. DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-635425.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) TV 5Q 48J 59 SUR BQ 8 AP 202 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 5 \ 48 K 51 SUR. BLOQUE 8 APTO. 202

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

50S - 635425

#### ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-1997 Radicación: 1997-95413

Doc: ESCRITURA 5249 del 03-10-1997 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CONSTRUCCIONES CIVILES Y URBANAS LTDA

NIT# 800135455 X

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA.

#### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-06-1998 Radicación: 1998-53004

Doc: ESCRITURA 2211 del 22-04-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCCIONES CIVILES Y URBANAS LIMITADA

X

#### ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-13816

Doc: ESCRITURA 3075 del 02-11-1999 NOTARIA 49 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$27,516,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA 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: CONSTRUCCIONES CIVILES Y URBANAS LTDA

NIT# 800135455

A: JEREZ SANCHEZ LUZ DARY

CC# 52295970 X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240626498996472599

Nro Matrícula: 50S-40309474

Página 2

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 11:48:16 AM

#### "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: SANCHEZ MAHECHA ROSA ELENA

CC# 41507672 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-13816

Doc: ESCRITURA 3075 del 02-11-1999 NOTARIA 49 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JEREZ SANCHEZ LUZ DARY CC# 52295970

DE: SANCHEZ MAHECHA ROSA ELENA CC# 41507672

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-13816

Doc: ESCRITURA 3075 del 02-11-1999 NOTARIA 49 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: JEREZ SANCHEZ LUZ DARY CC# 52295970 X

DE: SANCHEZ MAHECHA ROSA ELENA CC# 41507672 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-12-2001 Radicación: 2001-82528

Doc: ESCRITURA 9918 del 22-11-2001 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INCORPORACION DE LA LEY 675 DE 2001, EN CUANTO NO LE SEAN CONTRARIAS AL REGLAMENTO INICIAL

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

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-10-2002 Radicación: 2002-83976

Doc: OFICIO 2416 del 27-09-2002 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL ESTE Y OTROS # 020804

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS

A: ARIAS SANTANDER ESPERANZA CC# 41783583

A: CAMARGO FONSECA JAIRO HERNANDO CC# 19361887

A: CEMELO AGUILAR CESAR AUGUSTO CC# 79611779

A: CONSTRUCCIONES CIVILES Y URBANAS LIMITADA

A: FLOREZ FERNANDEZ DARIO ENRIQUE CC# 79606304

A: GOMEZ VELASQUEZ PEDRO ENRIQUE CC# 2848536



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240626498996472599

Nro Matrícula: 50S-40309474

Página 3

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 11:48:16 AM

#### "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: JEREZ SANCHEZ LUZ DARY	CC# 52295970	X
A: SANCHEZ MAHECHA ROSA ELENA		X
A: VARGAS SOTO CLAUDIA ESPERANZA	CC# 52011630	
A: VELA DURAN ELVA MARGARITA	CC# 51994816	

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-02-2008 Radicación: 2008-13748

Doc: ESCRITURA 3725 del 25-09-2007 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 2221 DEL 22-04-98. EN CUANTO A CERRAR 16 UNIDADES Y CREAR 4.APT 401.402 BL 2.APT 102 BL 10.APT 102 BL 15.CONJ RESD EL PEDREGAL DEL CONDE LIC 07-4-0627 DEL 08-08-07 CURADURIA 4 DE BGT

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

A: ASEYASEGURITY LTDA	NIT# 8320079661
A: INCOLPROYECTOS S.A.	NIT# 8301315043

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-02-2008 Radicación: 2008-13750

Doc: ESCRITURA 4212 del 31-10-2007 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 3725 DEL 25-09-07.CITAR EL AREA CORRECTA DEL PREDIO DONDE SE CONSTRUYO EL CONJUNTO.CITAR LOS COEFICIENTES DE LAS UNIDADES

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

A: ASEYASEGURITY LTDA	NIT# 8320079661
A: INCOLPROYECTOS S.A.	NIT# 8301315043

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 26-02-2008 Radicación: 2008-19515

Doc: ESCRITURA 544 del 26-02-2008 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESC 3725 DEL 25-09-07 .4212 DEL 31-10-07.EN CUANTO A REALIZAR MODIFIC DE ALINDERAC DE 47 UNID PRVIV BLOQ 1.2.10.11.12.13.14.15 Y GARAJ.CERRAR 16 UNIDADES BLOQ 1.2.10.11.12.13.14.15.DESCRIPTAS EN LA ESC DE REFORMA R.P.H.

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

A: ASEYASEGURITY LTDA	NIT# 8320079661
A: INCOLPROYECTOS S.A.	NIT# 8301315043

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 12-10-2018 Radicación: 2018-64390

Doc: OFICIO 2349 del 16-03-2018 OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADO CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C., ORIGEN: JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240626498996472599**

**Nro Matrícula: 50S-40309474**

Página 5

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 11:48:16 AM

**"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: REXC

**TURNO: 2024-241178      FECHA: 26-06-2024**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

  
El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA  
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**