



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1122127304

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDILBER GALEANO IBÁÑEZ
NIT / C.C CLIENTE	1122127304
DIRECCIÓN	CL 19A BIS 116 73 TO 4 AP 1307
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Pablo de Jerico
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/08/2024
FECHA INFORME	29/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GALEANO IBÁÑEZ EDILBER			
NUM. ESCRITURA	779 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	44	FECHA 29/03/2023
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	006413992200413007			
CHIP	AAA0281ZJAW			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BONAIRE CLUB RESIDENCIAL P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	135000	VRxM2 3498.32
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1033874%			

M. INMOB.	N°
50C-2148481	APARTAMENTO 1307 TORRE 4 ETAPA I

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 19A BIS 116 73 TO 4 AP 1307

Al inmueble se llega así: Calle 22, carrera 113, calle 19A BIS.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,695,196

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,695,196

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores por parte del constructora.

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

NOMBRES Y FIRMAS



 GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 Perito Actuante
 C.C: 30050594
 RAA: AVAL-30050594


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1100
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2480 del 09-06-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.50	AREA	M2	38.59
AREA PRIVADA	M2	38.59			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.59

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 19A BIS 116 73 TO 4 AP 1307 | San Pablo de Jerico | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2480, fecha: 09/06/2022, Notaría: 44 y ciudad: Bogotá .

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si

Arborización:
SI

Impacto Ambiental

Aire: NO **Basura:** NO

NO ESTRUCTURACIÓN

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	17
Nº de sótanos	3
Vida útil	100 años
Vida remanente	98
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2022

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

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.

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	APARTAMENTO 1307 TORRE 4 ETAPA I	38.59	M2	\$5,330,272.00	100.00%	\$205,695,196.48
TOTALES					100%	\$205,695,196

Valor en letras
Doscientos cinco millones seiscientos noventa y cinco mil ciento noventa y seis
Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$205,695,196
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:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

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 7,8, del certificado de tradición suministrado.

Garaje: Los garajes son comunales asignados por la administración el conjunto, de acuerdo a lo informado en visita. En los documentos aportados no registra información de garajes y depósitos.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

Propiedad horizontal: Escritura: 2480, Fecha escritura: 09/06/2022, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 135000, Total unidades: 1100, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

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

Acabados: Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	BONAIRE CLUB	12	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$5,447,827.37	3004822442
2	BONAIRE CLUB	9	\$184,500,000	0.97	\$178,965,000		\$		\$	\$5,290,127.11	3118475394
3	BONAIRE CLUB	10	\$186,400,000	0.97	\$180,808,000		\$		\$	\$5,344,605.38	601 3384698
4	BONAIRE CLUB	9	\$205,000,000	0.97	\$198,850,000		\$		\$	\$5,152,889.35	3168221560
5	BONAIRE CLUB	6	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$5,415,910.86	3124410959
Del inmueble		Apto 1307		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	42.30	33.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,447,827.37
2	2	40.75	33.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,290,127.11
3	2	42	33.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,344,605.38
4	2	45.60	38.59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,152,889.35
5	2	45	38.59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,415,910.86
2 años										
								PROMEDIO	\$5,330,272.01	
								DESV. STANDAR	\$116,656.48	
								COEF. VARIACION	2.19%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,446,928.50	TOTAL	\$210,196,970.77
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$5,213,615.53	TOTAL	\$201,193,423.27
VALOR TOTAL	\$205,695,196.48			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10927073>2-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191080397>3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10962485>4-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191236513>5-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191083308>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 19A BIS 116 73 TO 4 AP 1307 | San Pablo de Jerico | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.68751698500006

Longitud: -74.1538718799999

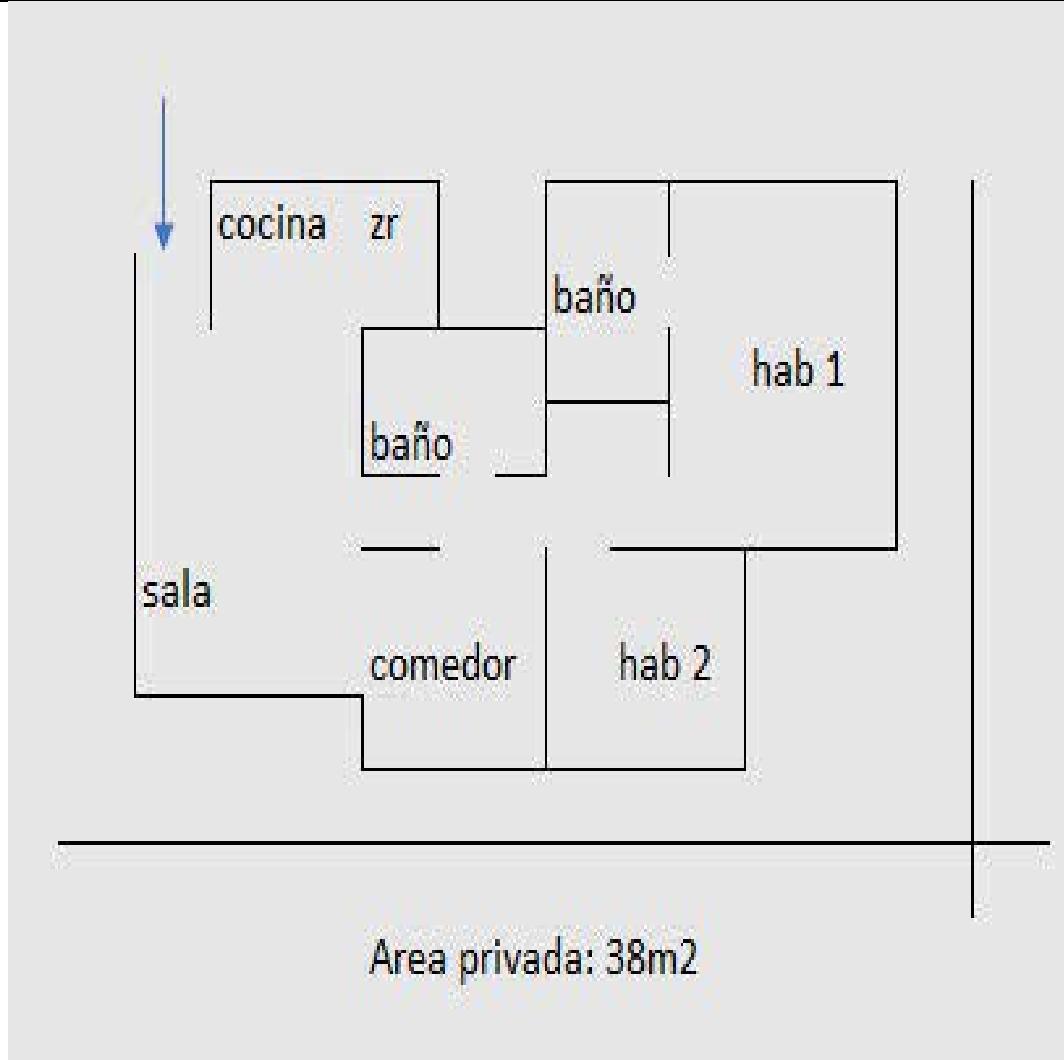
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41' 15.0606''

Longitud: 74° 9' 13.9392''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



✓ Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-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 LRHIPO-1122127304



PIN de Validación: b9660b18

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 Mayo 2018

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9660b18

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
06 Mayo 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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9660b18

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b9660b18



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9660b18

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 ocho (08) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1122127304 M.I.: 50C-2148481



VECTOR

CONSTRUCCIONES S.A.S

Bogotá 15 de agosto de 2024

Señores:
A QUIEN INTERESE
Ciudad

REF: Carta de compromiso para desembolso de créditos Hipotecarios

Respetados Señores,

Nos permitimos informar que nuestro proyecto **BONAIRE CLUB RESIDENCIAL** ubicado en la **CALLE 19 A Bis # 116-73** en Bogotá, corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social Conformada Mil (1000) apartamentos.

A la Fecha nos encontramos realizando los procesos con las entidades de servicios públicos (EAAB-ESP, ENEL y VANTI) para obtener la instalación de medidores definitivos de agua, luz y gas ; estamos a la espera de la definición de fecha por parte de estas entidades. Sin embargo, se garantiza que, a la entrega de los inmuebles a los compradores, estos contaran con la prestación efectiva de los servicios de agua, luz y gas.

Manifestamos a esta entidad que nos comprometemos a realizar todas las gestiones que sean necesarias para cumplir con nuestra obligación de entregar el proyecto Bonaire Club Residencial, con la totalidad de medidores de servicios públicos debidamente instalados y funcionando finalizando el Segundo semestre del 2024 para los Medidores relacionados con la empresa de Energía y el segundo semestre del 2024 para los medidores relacionados con la empresa de acueducto de Bogotá, para gas natural actualmente el proyecto cuenta con el servicio definitivo.

Agradecemos su colaboración y atención a la presente, solicitamos respetuosamente su amable colaboración adelantando los estudios y gestiones de legalización de créditos hipotecarios que tienen aprobados por parte de esta entidad algunos de nuestros compradores del proyecto Bonaire Club Residencial.

Atentamente


GUILLERMO TABORDA CAMPO
CC 94.062.565

Representante Legal Suplente
VECTOR CONSTRUCCIONES SAS

Calle 103 B No. 50-16
PBX: (57-1) 746 0395
Bogotá, D.C. - Colombia



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

Certificado generado con el Pin No: 240826313699603511

Nro Matrícula: 50C-2148481

Página 1 TURNO: 2024-572403

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 04:40:20 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-08-2022 RADICACIÓN: 2022-53025 CON: ESCRITURA DE: 15-06-2022

CODIGO CATASTRAL: AAA0281ZJAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1307 TORRE 4 ETAPA I CON AREA DE 38.59 M² PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.1033874% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2480 DE FECHA 09-06-2022 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 860.150.280-0 QUIEN OBRA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. BONAIRE INMOBILIARIO NIT. 830.054.539-0, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE CRISTACRYL S.A.S., POR E.P. # 3229 DE 09-10-2020 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., ESTA REALIZO DIVISION MATERIAL POR E.P. # 2493 DE 26-08-2020 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C.M RADICADA EL 03-09-2020 AL FOLIO 50C-2095506. CRISTACRYL S.A.S NIT. 860.001.860-2, ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 3.875% DE BIGIO CHALON RAFAEL, BIGIO WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONRO, POR E.P. # 2193 DE 01-12-2011 NOTARIA 10 DE BOGOTA D.C., OTRA PARTE ADQUIRIO POR COMPRA 36.259% DE BIGIO CHALON RAFAEL, BIGIO WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONOR, POR E.P. # 2565 DE 08-11-2005 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., OTRA PARTE ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 36.26% DE BIGIO CHALON RAFAEL BIGIO, WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONOR, POR E.P. # 2760 DE 02-12-2004 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., CRISTACRYL S.A.S. NIT: 860.001.860-2 REALIZO ENGLOBE POR E.P. # 1341 DE 03-07-2004 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 06-07-2004 AL FOLIO 50C-1629891. BIGIO CHALON RAFAEL, BIGIO WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONOR REALIZARON ENGLOBE POR E.P. # 1341 DE 03-07-2004 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE CRISTACRYL S.A.S., POR E.P. # 1624 DE 26-06-1998 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL NORTE LIMITADA POR E.P. # 3545 DE 19-06-1974 NOTARIA 5 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 04-07-1974 AL FOLIO 50C-1467. BIGIO WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONOR, CRISTACRYL S.A.S., ADQUIRIERON OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE ASI: CRISTACRYL S.A.S., ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 50% DE BIGIO CHALON RAFAEL, POR E.P. 1877 DE 13-09-2001 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., BIGIO CHALON RAFAEL, BIGIO WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONOR, ADQUIRIERON POR COMPRA DE CRISTACRYL S.A.S., POR E.P. # 1625 DE 26-06-1998 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 08-09-1998 AL FOLIO 50C-233852. BIGIO CHALON RAFAEL, BIGIO WAGENBERG ALBERTO DANNY, WAGEMBERG DE BIGIO LEONOR, ADQUIRIERON OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE CRISTACRYL S.A.S., POR E.P. # 4144 DE 26-12-1996 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 28-01-1997 AL FOLIO 50C-1432805..-AMMA-.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 19A BIS 116 73 TO 4 AP 1307 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 19 A BIS #116-73 APARTAMENTO 1307 TORRE 4 ETAPA I PROYECTO "BONAIRE CLUB RESIDENCIAL P.H."

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

Certificado generado con el Pin No: 240826313699603511

Nro Matrícula: 50C-2148481

Página 3 TURNO: 2024-572403

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 04:40:20 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 PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL ESTE.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: FIDUICARIA BANCOLOMBIA SA,SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A.BONAIRE INMOBILIARIO-

NIT8300545390

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-04-2023 Radicación: 2023-29707

Doc: ESCRITURA 779 del 29-03-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$152,400,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS

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

DE: FIDUICARIA BANCOLOMBIA SA,SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A.BONAIRE INMOBILIARIO-

NIT8300545390

A: GALEANO IBA/EZ EDILBER

CC# 1122127304 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-04-2023 Radicación: 2023-29707

Doc: ESCRITURA 779 del 29-03-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 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: GALEANO IBA/EZ EDILBER

CC# 1122127304 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-04-2023 Radicación: 2023-29707

Doc: ESCRITURA 779 del 29-03-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO 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: GALEANO IBA/EZ EDILBER

CC# 1122127304 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE Y DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A

TENER

CE# 3

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 22-07-2023

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2023-33865 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS



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

Certificado generado con el Pin No: 240826313699603511

Nro Matrícula: 50C-2148481

Página 4 TURNO: 2024-572403

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 04:40:20 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: 2024-572403 FECHA: 26-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO SNR.


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO COMPRA DE CARTERA HIPOTECARIA CAJA DE CONOR
Nombre del pagador:	EDILBER GALEANO IBÁÑEZ
Identificación:	1122127304
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	869172035
Cód. del pedido:	619
Id pago:	2339
Ticket:	6146700619
Fecha de pago:	26/08/2024 06:46:01.0