



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-79979417

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALBERTO MANCERA
NIT / C.C CLIENTE	79979417
DIRECCIÓN	CALLE 47 SUR 9 40
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	ARBOLEDA SUR
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/10/2024
FECHA INFORME	08/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LAGUNA GAITAN ALVARO - LAGUNA GAITAN CONSUELO				
NUM.	956 EscrituraDe	#NOTARIA	18	FECHA	22/02/1993
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	001423480500000000				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0010XEJH				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CO	N/A.				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
50S-40117139	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 47 SUR 9 40

Al inmueble se llega así: Se toma la avenida caracas hasta el centro comercial caracas, y se dirige hacia el oriente de la ciudad hasta encontrar la Calle 48B sur, vía vehicular, seguido se toma la vía peatonal en 300 m. Aproximadamente hasta encontrar la Calle 47 sur. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 221,348,382

VALOR ASEGURABLE \$ COP 221,348,382

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

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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Nivel Amenaza: media
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	72 m2.	Frente	6m.
Forma	Regular	Fondo	12m.
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	0.5
NORMAS DE USO DE SUELO			
Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 2021		
Antejardín	N/A		
Uso principal	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos		
Altura permitida pisos	3 Pisos		
Aislamiento posterior	Patio en la esquina interior del predio 3m.		
Índice de ocupación	N/A		
Índice de construcción:	N/A		
No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA-DECLARACION	M2	102.75
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	72
AREA PISO 2	M2	52.8

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	105
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	128.513.000
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA DE CONSTRUCCIÓN	M2	102.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	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 Ruido: NO
Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	69
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 47 SUR 9 40

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	72	M2	\$1,486,944.00	48.37%	\$107,059,968.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	102.75	M2	\$1,112,296.00	51.63%	\$114,288,414.00
TOTALES					100%	\$221,348,382
Valor en letras			Doscientos veintiún millones trescientos cuarenta y ocho mil trescientos ochenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$221,348,382

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

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: La zona se caracteriza por contar con un uso principal, residencial, y comercio vecinal. Cuenta con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.

Dependencia: Casa. Consta de 2 pisos, distribuida internamente de la siguiente manera: Primer piso: Cocina, sala, comedor, habitación, baño social, zona de ropas y patio interior. Segundo piso: 4 habitaciones y un baño social.

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. ARBOLEDA SUR	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	3102854334	60	169	\$1,100,000	\$185,900,000
2	B. ARBOLEDA SUR	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3102854334	60	163	\$1,500,000	\$244,500,000
3	B. ARBOLEDA SUR	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3114998523	50	100	\$1,300,000	\$130,000,000
Del inmueble						72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$84,850,000	\$1,414,167	1.0	1.0	1.00	\$1,414,167
2	\$88,000,000	\$1,466,667	1.0	1.0	1.00	\$1,466,667
3	\$79,000,000	\$1,580,000	1.0	1.0	1.00	\$1,580,000
					PROMEDIO	\$1,486,944.44
					DESV. STANDAR	\$84,755.91
					COEF. VARIACION	5.70%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,486,944.00	AREA	72	TOTAL	\$107,059,968.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$107,059,968.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-la-providencia-bogota-2694933>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-desarrollo-puerto-rico-bogota-2915852>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10812117>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102.75
Area construida vendible	102.75
Valor M2 construido	\$2,004,877
Valor reposición M2	\$206,001,112
Valor reposición presupuesto M2	\$2,004,877
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,704,145
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fito y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,112,296
Valor adoptado depreciado	\$1,112,296
Valor total	\$114,288,414



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 47 SUR 9 40 | ARBOLEDA SUR | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.56148819900005

Longitud:-74.112859913

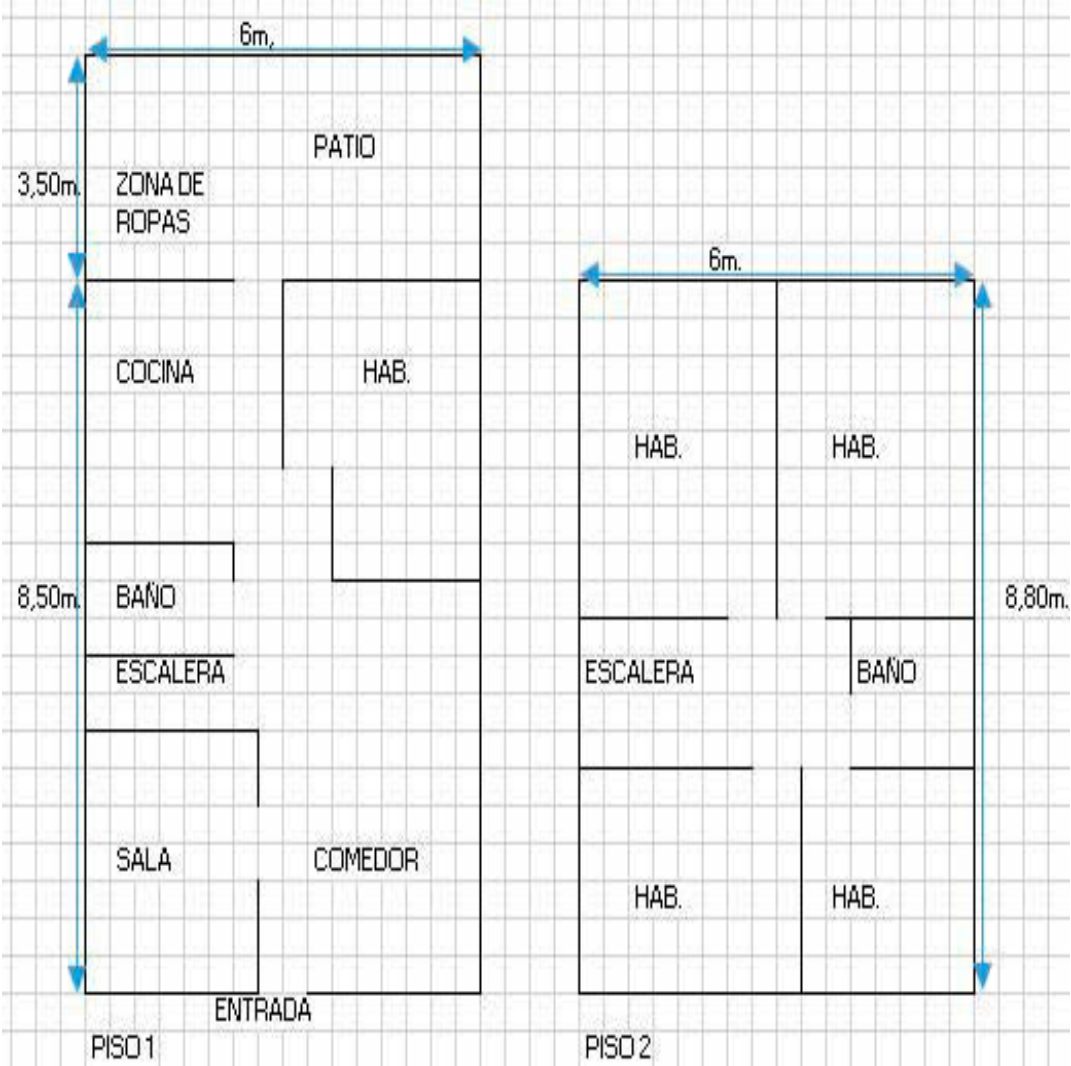
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33´ 41.3562´´

Longitud:74° 6´ 46.2954´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

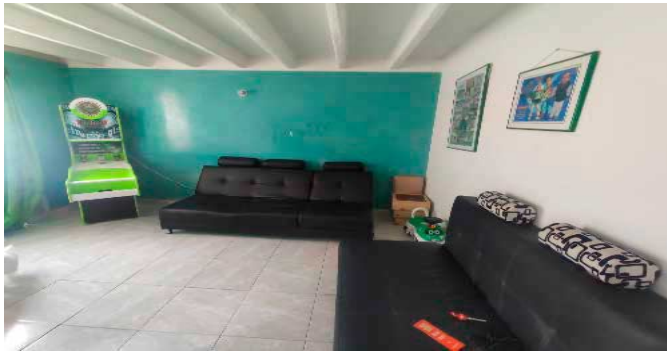


Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



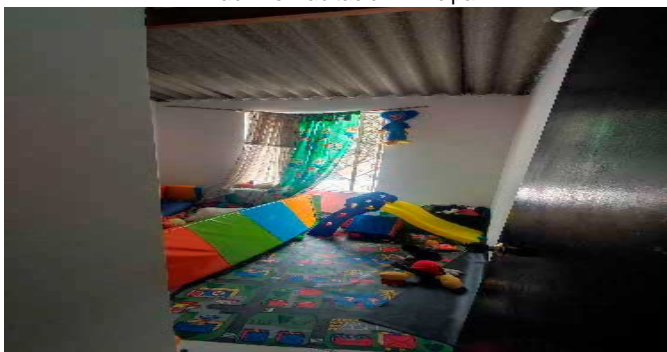
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



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 --- **Eta**

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 avaluador 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 el 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-79979417



PIN de Validación: b4680ad1



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



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4680ad1

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 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
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4680ad1



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 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: LRCAJA-79979417 M.I.: 50S-40117139

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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: b4680ad1



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



PIN DE VALIDACIÓN

b4680ad1

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre 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: LRCAJA-79979417 M.I.: 50S-40117139



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409263308101360819

Nro Matrícula: 50S-40117139

Página 1

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 01:30:44 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

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

FECHA APERTURA: 21-10-1992 RADICACIÓN: 1992-54763 CON: SIN INFORMACION DE: 03-09-1992

CODIGO CATASTRAL: AAA0010XEJHCOD CATASTRAL ANT: 0014234805000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 1 DE LA MZ. B CON UNA EXTENSION DE 72.00 M2 DE LA URBANIZACION ALTA II ETAPA SECTOR ZARAZOTA CUYOS LINDEROS DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 5079 DEL 27-08-92 NOTARIA 18 DE SANTA FE DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.---SE ACTUALIZA EL INMUEBLE; UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL PREDIO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA, LOCALIZADA EN LA MANZANA B, CASA NUMERO (1). LA CASA TIENE UN AREA CONSTRUIDA DE (102.75 M2), AREA DEL LOTE DE: (72.00 M2), CON SUS LINDEROS Y ANEXIDADES.---

COMPLEMENTACION:

URBANIZACION PROVIDENCIA ALTA II ETAPA "SECTOR ZARAZOTA" FOLIO MATRIZ N. 050-40080145 FORERO HERNANDEZ CONSTRUCTORES ASOCIADOS LTDA. F.H.O. EFEACHE CONSTRUCTORES LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JESUS ADOLFO FORERO JOVES Y RODOLFO HERNANDEZ SUAREZ, POR LA ESCRITURA N. 3384 DEL 31 DE MAYO DE 1991 NOTARIA 18 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-44080145. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ESCOBAR OTALORA JUAN CARLOS, ESMO CIA. LTDA, MORENO ESCOBAR Y CIA. S. EN C. EN LIQUIDACION, POR LA ESCRITURA N. 780 DEL 30-11-1990, NOTARIA 44. DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON ASI: MORENO ESCOBAR Y CIA. S. EN C. 33% Y ESMO CIA. LTDA. 47.78%, POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA SOBRE DERECHOS DE CUOTA A INVERSIONES FEDEBMO LTDA, POR LA ESCRITURA N. 128 DEL 18-01-1990 NOTARIA 25 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD HUBO JUNTO CON ESCOBAR OTALORA JUAN CARLOS, POR COMPRA A INVERSIONES MORESCO LTDA, POR LA ESCRITURA N. 8017 DEL 31-12-86 NOTARIA 4. DE BOGOTA ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO MORALES ROBERTO, SEGUN LA ESCRITURA N. 7129 DEL 14-12-84 NOTARIA 21 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUCIA MORALES VDA. DE PARDO, SEGUN ESCRITURA N. 654 DEL 24-07-1950, HOY CON MATRICULA N. 050.0718529.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

- 4) CL 47 SUR 9 40 (DIRECCION CATASTRAL)
- 3) CL 48B BIS B SUR 9 40 (DIRECCION CATASTRAL)
- 2) CALLE 48B BIS B SUR #9 40
- 1) CRA 5J 47-06 SUR

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

50S - 40080145

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-03-1992 Radicación: 20944

Doc: ESCRITURA 2100 del 18-03-1992 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$580,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FORERO HERNANDEZ CONSTRUCCIONES ASOCIADOS LTDA

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR".

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-1992 Radicación: 54763

Doc: ESCRITURA 5079 del 27-08-1992 NOTARIA 18 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 LOTE0

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2409263308101360819
Nro Matrícula: 50S-40117139

Pagina 2

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 01:30:44 PM

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

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

A: FORERO HERNANDEZ CONSTRUCTORAS ASOCIADOS LTDA Y/O F.H. CONSTRUCTORES.
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-12-1992 Radicación: 76436

Doc: RESOLUCION 576 del 04-11-1992 ALCALDIA MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE CUATROCIENTOS CUARENTA (440)

CASAS DE INTERES SOCIAL DEL PROYECTO DENOMINADO ZARAZOTA DE LA URBANIZACION DEL MISMO NOMBRE,UBICADO EN LA CALLE 48J-SUR CON CRA 5.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FORERO HERNANDEZ CONSTRUCTORES ASOCIADOS LIMITADA
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-03-1993 Radicación: 19503

Doc: ESCRITURA 956 del 1993-02-22 00:00:00 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO HERNANDEZ CONSTRUCTORES ASOCIADOS LTDA Y/O F.H. EFEACHE CONSTRUCTORES ASOCIADOS LTDA.
A: LAGUNA GAITAN ALVARO

X

A: LAGUNA GAITAN CONSUELO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-03-1993 Radicación: 19503

Doc: ESCRITURA 956 del 1993-02-22 00:00:00 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

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: LAGUNA GAITAN ALVARO

X

DE: LAGUNA GAITAN CONSUELO

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-03-1993 Radicación: 19503

Doc: ESCRITURA 956 del 1993-02-22 00:00:00 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LAGUNA GAITAN ALVARO

X

DE: LAGUNA GAITAN CONSUELO

X

A: FAVOR SUYO SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER
ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-03-2000 Radicación: 2000-15893

Doc: OFICIO 6100-972 del 09-03-2000 I.D.U. de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2409263308101360819

Nro Matrícula: 50S-40117139

Pagina 3

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 01:30:44 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: : 200 GRAVAMENES VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL PROCESO # 126128/98

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

DE: INSTITUTO DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-09-2001 Radicación: 2001-55725

Doc: OFICIO 5071 del 25-09-2000 IDU de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 915 OTROS CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-67479

Doc: CERTIFICADO 472238 del 23-04-2007 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-67481

Doc: ESCRITURA 2116 del 22-06-2007 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,800,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTINA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

A: SOCIEDAD FORERO HERNANDEZ CONSTRUCTORES ASOCIADOS LTDA.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-67482

Doc: ESCRITURA 2486 del 15-06-2007 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,800,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTINARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" ANTES GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

A: LAGUNA GAITAN ALVARO

X

A: LAGUNA GAITAN CONSUELO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-09-2024 Radicación: 2024-50630

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

Certificado generado con el Pin No: 2409263308101360819

Nro Matrícula: 50S-40117139

Pagina 5

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 01:30:44 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: REXC

TURNO: 2024-360106

FECHA: 26-09-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS



El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA

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