



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117514913

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MELKIN STHIVER ALVAREZ GOMEZ	FECHA VISITA	27/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1117514913	FECHA INFORME	28/11/2024
DIRECCIÓN) KR 7 A # 2 A - 72 SOACHA CASA 45 CO PRQUE CAMPESTRE ETAPA 6 MZ 7 LT 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Ciudad Verde	REMODELADO	
CIUDAD	Soacha	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BOLANOS BURGOS MARY LUZ				
NUM.	5355 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	30/10/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soacha	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	01-01-00-00-1477-0902-9-00-00-0711				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 6 MZ 7 LT 1				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2	1232.86
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2819%				

M. INMOB.	N°
051-137785	CASA 45

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 7 A # 2 A - 72
Al inmueble se llega así: El inmueble se encuentra cerca a la vía Indumil.
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 144,083,313

VALOR ASEGURABLE \$ COP 144,083,313

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-11-27 19:40:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	Casa
Total unidades de vivienda	404
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Pot acuerdo 046 de 2000.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	71.51	AREA	M2	65
AREA PRIVADA	M2	64.89	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	92.468.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.35	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.89

OBSERVACIONES DE ÁREAS

) KR 7 A # 2 A - 72 SOACHA CASA 45 CO PRQUE CAMPESTRE ETAPA 6 MZ 7 LT 1 | Ciudad Verde | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3072, fecha: 18/05/2012, Notaría: 53 y ciudad: Bogotá D.C..

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	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 624da648ab

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 45	64.89	M2	\$2,220,424.00	100.00%	\$144,083,313.36
TOTALES					100%	\$144,083,313
Valor en letras			Ciento cuarenta y cuatro millones ochenta y tres mil trescientos trece Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$144,083,313

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. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 006 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 3072, Fecha escritura: 18/05/2012, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$80.000, Total unidades: 404, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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.

Firmado electrónicamente en Avalúo, Hash: 624da648ab

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,342,425.64	3132122016
2	MISMO CONJUNTO	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,196,024.04	3132673781
3	MISMO CONJUNTO	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$2,122,823.24	3204354435
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	71.51	64.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,342,425.64
2	12	71.51	64.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,196,024.04
3	12	71.51	64.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,122,823.24
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,220,424.31
									DESV. STANDAR	\$111,816.07
									COEF. VARIACION	5.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,332,240.38	TOTAL	\$151,339,077.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,108,608.24	TOTAL	\$136,827,588.54
VALOR TOTAL	\$144,083,313.36			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10886417> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-soacha/7698592> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191683750>

Firmado electrónicamente en AvaSign. Hash: 62-dad48ab

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

) KR 7 A # 2 A - 72 SOACHA CASA 45 CO PRQUE CAMPESTRE
ETAPA 6 MZ 7 LT 1 | Ciudad Verde | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5782383

Longitud:-74.2318903

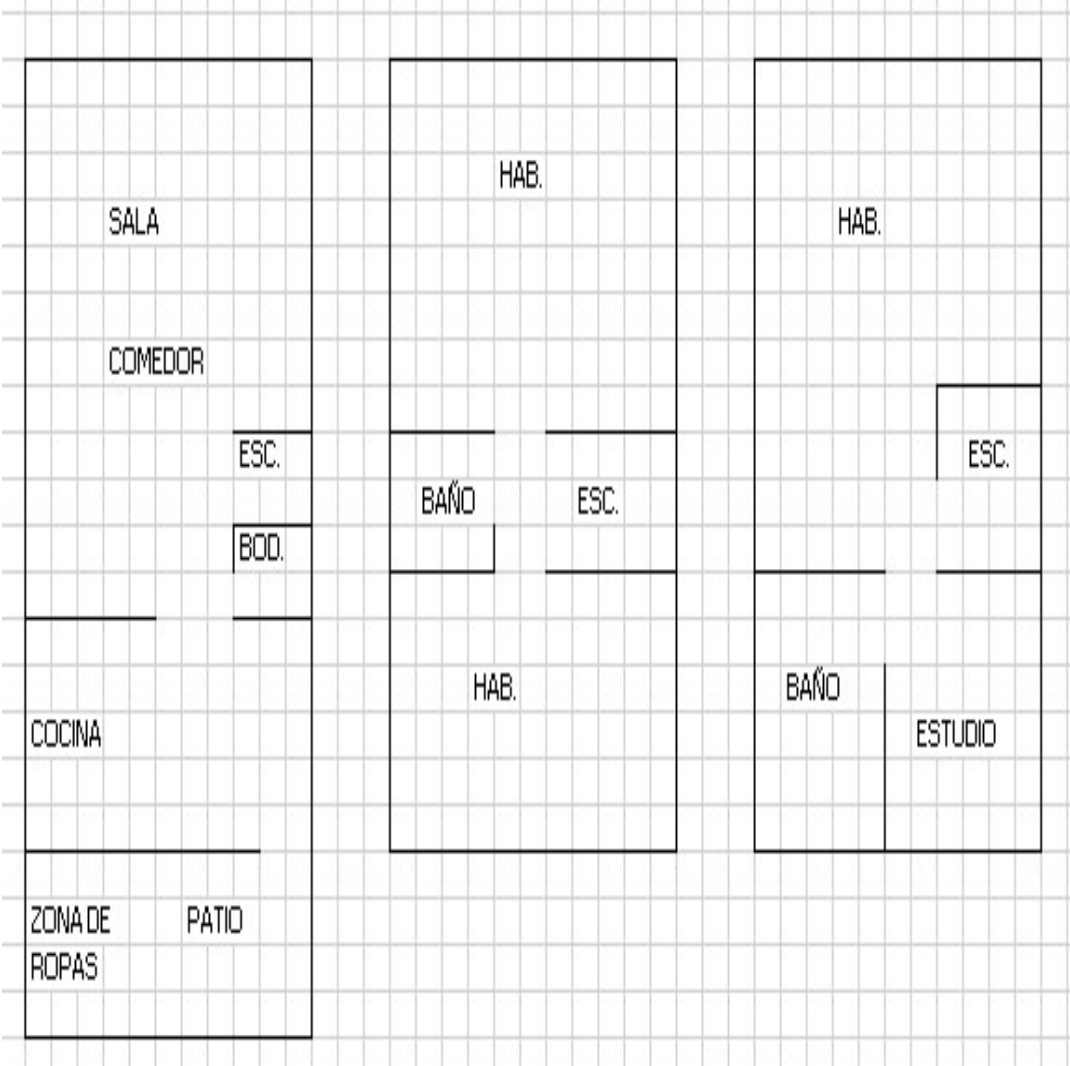
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 41.6562''

Longitud:74° 13' 54.804''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



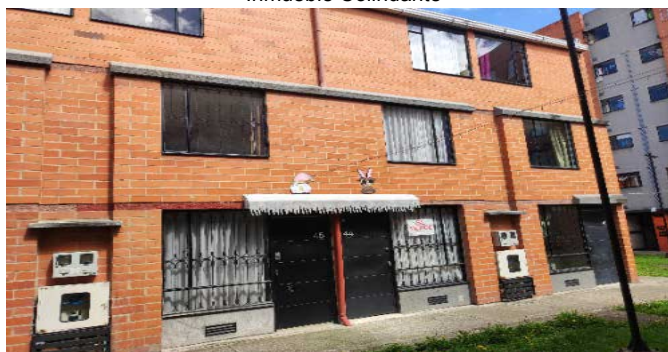
Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Bodega



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Estudio



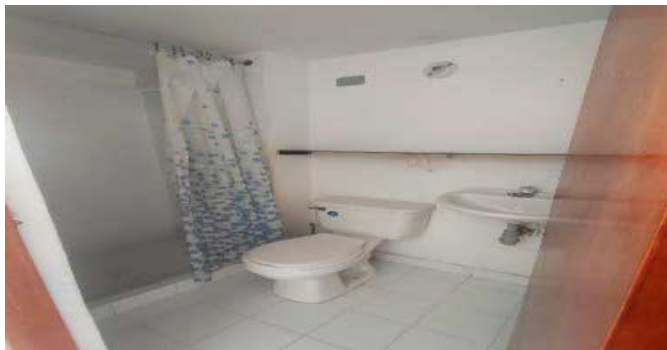
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 624da648ab

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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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-1117514913





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1117514913
	Hash documento:	624da648ab
	Fecha creación:	2024-11-28 08:37:55

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</p> <p>Documento: 14254793</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 178945</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 191.156.187.239 2024-11-27 19:40:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 624da648ab





PIN de Validación: b79e0b2c



<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 evaluador 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: b79e0b2c



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: b79e0b2c



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 INSCRIPCIÓN 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-1117514913 M.I.: 051-137785

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: b79e0b2c



PIN DE VALIDACIÓN

b79e0b2c

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 veintiséis (26) días del mes de Noviembre 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-1117514913 M.I.: 051-137785



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411268320104603707

Nro Matrícula: 051-137785

Pagina 1 TURNO: 2024-051-1-135027

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:54:12 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 31-05-2012 RADICACIÓN: 2012-48797 CON: ESCRITURA DE: 23-05-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3072 de fecha 18-05-2012 en NOTARIA 53 de BOGOTA D.C. CASA 45 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ET 6 MZ 7 LT 1 con area de TOTAL CONSTRUIDA 71.51 M2. AREA PRIVADA CONSTRUIDA 64.89 M2 con coeficiente de 0.2819% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE) CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 6420 DEL 20-09-11 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40587656. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S.A.S. POR E. 8752 DEL 04-11-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 5549 DEL 26-06-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40529634. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 DEL 22-11-04 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ADICIONADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 207 DEL 07-02-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DE CATASTRO, DE AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE CERTIFICADO 000794 DEL 28-02-06 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 400 DEL 03-03-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA BUENOS AIRES S.A., POR E. 523 DEL 05-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-377208. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES PUYANA S.A., POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40265152. ESTA ENGLOBO POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40261899. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR APOORTE POR ABSORCION DE INVERSIONES UNIDAS S.A., POR E. 2901 DEL 31-12-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-229469,70 Y 229637. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40587656

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 7A 2A-72 SOACHA CASA 45 CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ET 6 MZ 7 LT 1 PH
- 2) KR 7 A # 2 A - 72 SOACHA CASA 45 CO PRQUE CAMPESTRE ETAPA 6 MZ 7 LT 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 130109



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411268320104603707

Nro Matrícula: 051-137785

Pagina 2 TURNO: 2024-051-1-135027

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:54:12 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-09-2011 Radicación: 2011-88548

Doc: ESCRITURA 6420 DEL 20-09-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA VALOR DEL CREDITO APROBADO 766.000.000 MILLONES

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-2012 Radicación: 2012-48797

Doc: ESCRITURA 3072 DEL 18-05-2012 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053-700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-06-2012 Radicación: 2012-55562

Doc: ESCRITURA 3747 DEL 07-06-2012 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 3072 DEL 18-05-12.R.P.H. NUMERAL 3 Y ART 9.LOCALIZACION Y LINDEROS EN CUANTO A SE/ALAR CORRECTAMENTE LA NOMENCLATUR DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL SE DESARROLLA EL CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE. KR 7A # 2A-72 DE SOACHA

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-09-2012 Radicación: 2012-89689

Doc: ESCRITURA 5867 DEL 16-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$55,865,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS CON SUBSIDIO OTORGADO POR CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM, EL ADQUIRENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR NI DEJAR DE RESIDIR EN EL INMUEBLE POR EL TERMINO DE 5 A /OS

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053-700-6

A: FUENTES PACAVITTA MONICA MARCELA

CC# 52934820 X

A: VALDERRAMA BELTRAN DANIEL

CC# 1013578939 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-2012 Radicación: 2012-89689

Doc: ESCRITURA 5867 DEL 16-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411268320104603707

Nro Matrícula: 051-137785

Pagina 3 TURNO: 2024-051-1-135027

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:54:12 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: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - VALOR CREDITO \$30.400.000

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

DE: FUENTES PACAVITTA MONICA MARCELA

CC# 52934820 X

DE: VALDERRAMA BELTRAN DANIEL

CC# 1013578939 X

A: CREDIFAMILIA COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO S.A.

NIT# 9004064721

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-09-2012 Radicación: 2012-89689

Doc: ESCRITURA 5867 DEL 16-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: FUENTES PACAVITTA MONICA MARCELA

CC# 52934820 X

DE: VALDERRAMA BELTRAN DANIEL

CC# 1013578939 X

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-09-2012 Radicación: 2012-89689

Doc: ESCRITURA 5867 DEL 16-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$3,100,693

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053-700-6

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-10-2024 Radicación: 2024-051-6-19771

Doc: ESCRITURA 6259 DEL 16-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: FUENTES PACAVITTA MONICA MARCELA

CC# 52934820 X

DE: VALDERRAMA BELTRAN DANIEL

CC# 1013578939 X

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-11-2024 Radicación: 2024-051-6-20808

Doc: ESCRITURA 5355 DEL 30-10-2024 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$92,468,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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 SOACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411268320104603707

Nro Matrícula: 051-137785

Pagina 4 TURNO: 2024-051-1-135027

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:54:12 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

DE: FUENTES PACAVITTA MONICA MARCELA

CC# 52934820

DE: VALDERRAMA BELTRAN DANIEL

CC# 1013578939

A: BOLAÑOS BURGOS MARY LUZ

CC# 52154549 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5	Nro corrección: 3	Radicación: C2012-26229	Fecha: 14-11-2012
CORREGIDO NIT DE CREDIFAMILIA.. SI VALE.LEY 1579 DE 01-10-2012 ART.59 OGF.COR32			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2012-26229	Fecha: 14-11-2012
EN DIRECCION INCLUIDO PH SI VALE.LEY 1579 DE 01-10-2012 ART.59 OGF.COR32			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 2	Radicación: C2012-24918	Fecha: 26-10-2012
EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE ENTIDAD ACREEDORA Y NIT CORREGIDO SI VALE SEG.E. 5867 DEL 16.08.2012 LEY 1579 DEL 1.10.2012 ART.59OGF.COR8,....26.10.12.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2012-23126	Fecha: 08-10-2012
LO CORREGIDO SI VALE ART35 DL1250/70 OGF/CORREC38			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-051-1-135027

FECHA: 26-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAIDA YOLIMA RIASCOS
REGISTRADOR SECCIONAL