

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	240
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: Decreto 555 del 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.30	AREA	M2	48.00
AREA PRIVADA	M2	43.20	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	87.041.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 16M 71B 40 SUR TO 4 AP 314 | CASA DE TEJA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6525, fecha: 11/09/2015, Notaría: 72 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá | PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	43.20	M2	\$2,994,335.00	100.00%	\$129,355,272.00
TOTALES					100%	\$129,355,272
Valor en letras	Ciento veintinueve millones trescientos cincuenta y cinco mil doscientos setenta y dos Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$129,355,272
					OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observa 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.

Entorno: Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.

Propiedad horizontal: Escritura: 6525, Fecha escritura: 11/09/2015, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 110.000, Total unidades: 240, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 **Parqueadero Privado Cubierto:** 0 **Parqueadero Privado Descubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Cubierto:** 0 **Parqueadero Comunal Descubierto:** 40 **Parqueadero Visitante Cubierto:** 0 **Parqueadero Visitante Descubierto:** 0 **Total Parqueaderos:** 40

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica y porcelanato, muros pañetados estucados y pintados, cocina sencilla, baño enchapado en línea ahoradora sin división.

-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	MISMO CONJUNTO	6	\$130,000,000	0.96	\$124,800,000	0	\$	0	\$	\$2,902,325.58	3102854334
2	CL 104 SUR KR 14B	6	\$140,000,000	0.96	\$134,400,000	0	\$	0	\$	\$2,859,574.47	3102063992
3	CL 70C KR 13	6	\$135,000,000	0.96	\$129,600,000	0	\$	0	\$	\$3,160,975.61	3227863253
4	KR 22 CL 61 SUR	6	\$140,000,000	0.96	\$134,400,000	0	\$	0	\$	\$3,054,545.45	3102476911
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	43.00	43.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,902,325.58
2	8	50.00	47.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,859,574.47
3	8	41.00	41.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,160,975.61
4	8	49.00	44.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,054,545.45
10 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,994,355.28	
								DESV. STANDAR	\$139,068.96	
								COEF. VARIACION	4.64%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,133,424.23	TOTAL	\$135,363,926.88
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,855,286.32	TOTAL	\$123,348,369.10
VALOR TOTAL		\$129,355,272.00		

Observaciones:

Se toma un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble evaluado.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-casa-de-teja-3-habitaciones-2-banos/3222-M3083674?canary=true>2-https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191331317_gi=1*1p1ts43*up*MO_*gs*MQ_&clid=CiwKCAIAtsa9bAKEiwaU2AszVsxS-EVTcwQhsHeTP9dr-2UGmQFOdeaEiZFdVLAf0D2KhOn4R7sdxoC2iAOAvD_BwE3-https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191630408_gi=1*x01ub*up*MO_*gs*MQ_&clid=CiwKCAIAtsa9bAKEiwaU2AszVsxS-EVTcwQhsHeTP9dr-2UGmQFOdeaEiZFdVLAf0D2KhOn4R7sdxoC2iAOAvD_BwE4-https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-bogot-ciudad-tunel/78466852_gi=1*unuefh*up*mg_*gs*mg_&clid=CiwKCAIAtsa9bAKEiwaU2AszVsxS-EvtcwQhsHeTP9dr-2UpmnfodeaeiZFdVLAf0D2KhOn4R7sdxoC2iAOAvD_BwE

DIRECCIÓN:

KR 16M 71B 40 SUR TO 4 AP 314 | CASA DE TEJA | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

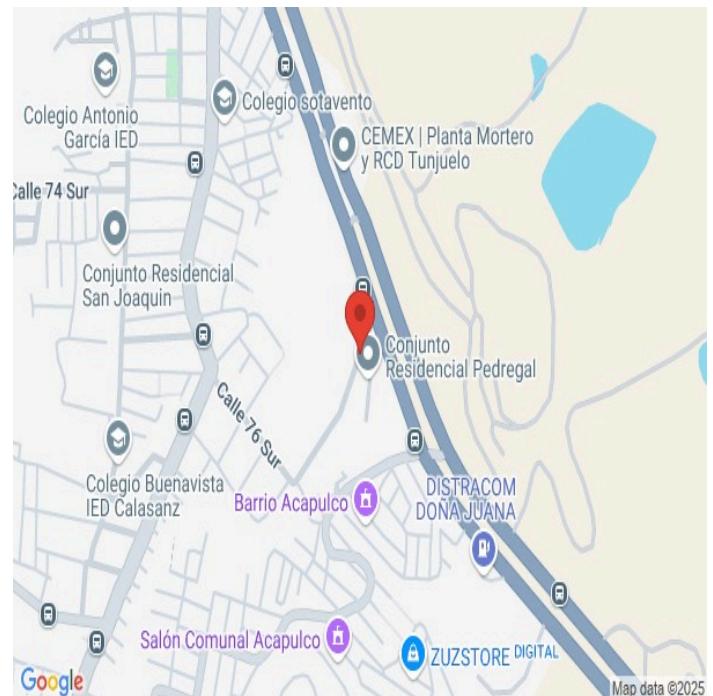
Latitud: 4.54144404000004

Longitud: -74.1348760129999

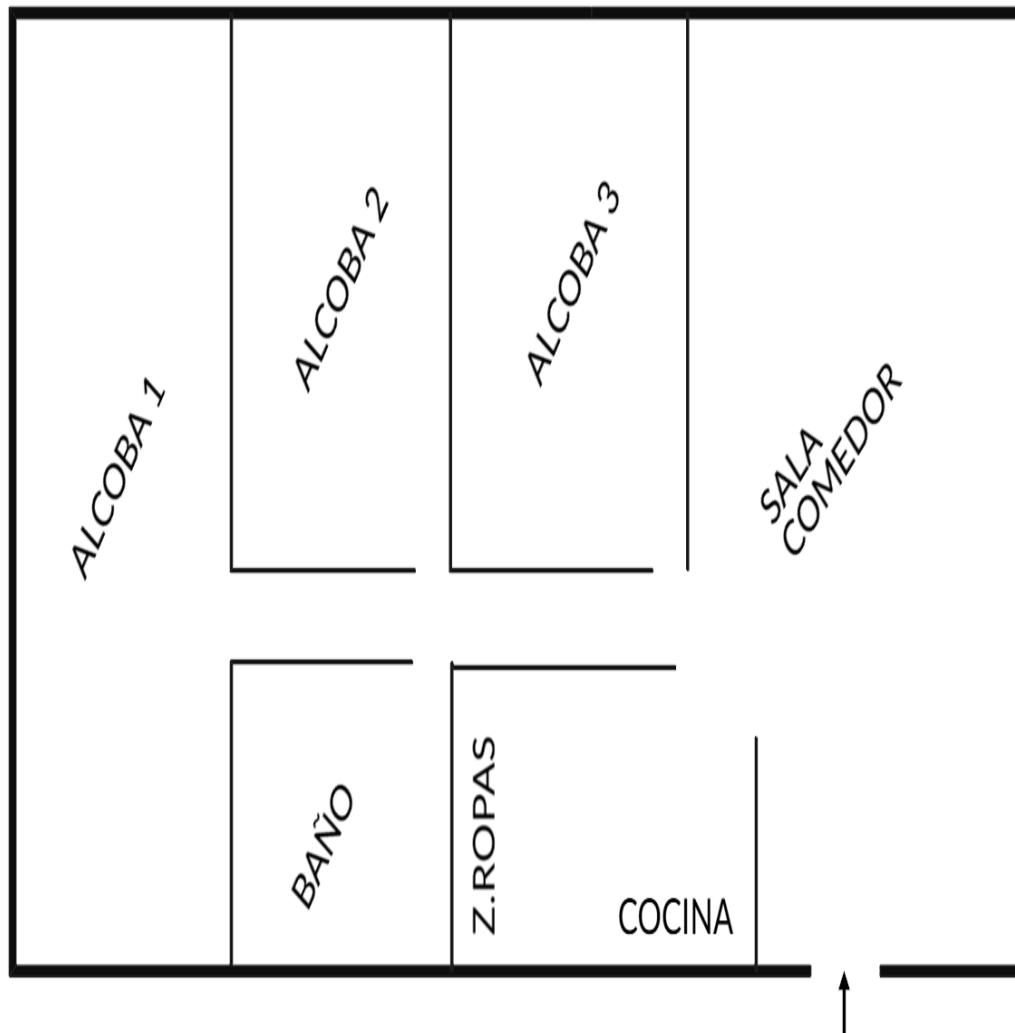
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32' 29.1984''

Longitud: 74° 8' 5.5536''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

AAA0253ALJZ
X

←
Ver Datos
X

CASA DE TEJA

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Catastro (22)

Entidad territorial (5)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Valor Administración Moda: 70,000
 Uso Otros: NO
 Uso Diferente Residencial: NO
 Encuesta: VISITADO
 Fase Recolección Información: FASE III
 Número Unidades: 240
 Tipo Unidad: APARTAMENTO
 Número Unidades Vivienda: 240
 Área Privada Construida: 10,051.60
 Área Común Construida: 0
 Área Común Lote: 0
 Área Privada Lote: 14,413
 Escala Captura: 1:1000
 Responsable: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Acerca a
Cómo llegar
Compartir

Bogotá D.C. Año 2018

Areas o Documentos

AAA0253ALJZ
X

←
Ver Datos
X

CASA DE TEJA

Mujer (49)

Ordenamiento Territorial (38)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Catastro (22)

Entidad territorial (5)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

EL PEDREGAL
 Conjunto Cerrado: NO
 Vetustez: 2014
 Parqueadero Privado Cubierto: 0
 Parqueadero Privado Descubierto: 0
 Parqueadero Comunal Cubierto: 0
 Parqueadero Comunal Descubierto: 40
 Parqueadero Visitante Cubierto: 0
 Parqueadero Visitante Descubierto: 0
 Total Parqueaderos: 40
 Deposito Privado: 0
 Número Sotanos: 0
 Número Semisotanos: 0
 Portería: 1
 Cerramiento: SI

Acerca a
Cómo llegar
Compartir

Bogotá D.C. Año 2018

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1105058593



PIN de Validación: ad2c0a20



https://www.jz3.org.cn



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES 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
03 Sep 2021

Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: ad260a80



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021Régimen
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 radio comunicación. 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
03 Sep 2021Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad260a80



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Círculo de Avaluadores y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad2e7e80



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 158 # 7H -16
Teléfono: 3138618071
Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesista- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el (la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES, Identificación: 1020817788 con Cédula de ciudadanía No. 1020817788
El (la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al dia con sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ad2c0a80

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502075006108071787

Nro Matrícula: 50S-40703328

Página 2 TURNO: 2025-49903

Impreso el 7 de Febrero de 2025 a las 03:01:56 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 002 Fecha: 15-09-2015 Radicación: 2015-75171

Doc: ESCRITURA 6525 del 11-09-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PEDREGAL NIT:8300537006 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-09-2015 Radicación: 2015-75171

Doc: ESCRITURA 6525 del 11-09-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PEDREGAL NIT:8300537006 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-01-2016 Radicación: 2016-4900

Doc: ESCRITURA 9739 del 17-11-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,290,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PEDREGAL NIT:8300537006

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-01-2016 Radicación: 2016-4900

Doc: ESCRITURA 9739 del 17-11-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$64,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO

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 PEDREGAL NIT:8300537006

A: ARDILA MARIN YENIFFER CC# 1012350724 X

A: GUAQUETA PRADA CRISTIAN MAURICIO CC# 1022375775 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-01-2016 Radicación: 2016-4900

Doc: ESCRITURA 9739 del 17-11-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$43.000.000

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

DE: ARDILA MARIN YENIFFER CC# 1012350724 X

DE: GUAQUETA PRADA CRISTIAN MAURICIO CC# 1022375775 X

A: CREDIFAMILIA COMPAIA DE FINANCIAMIENTO S.A. NIT# 9004064721



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502075006108071787

Nro Matrícula: 50S-40703328

Página 5 TURNO: 2025-49903

Impreso el 7 de Febrero de 2025 a las 03:01:56 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

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-2277 Fecha: 19-02-2016

EN COMENTARIO INCLUIDO CON SUBSIDIO SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC/COR23...

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: C2016-7506 Fecha: 14-05-2016

CORREGIDO EL APELLIDO GUAQUETA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JAP- COR61

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-2277 Fecha: 19-02-2016

NIT CORREGIDO SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC/COR23...

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 2 Radicación: C2016-7506 Fecha: 14-05-2016

CORREGIDO EL APELLIDO GUAQUETA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JAP- COR61

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-7506 Fecha: 14-05-2016

CORREGIDO EL APELLIDO GUAQUETA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JAP- COR61

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-7506 Fecha: 14-05-2016

CORREGIDO EL APELLIDO GUAQUETA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JAP- COR61

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-7506 Fecha: 14-05-2016

CORREGIDO EL APELLIDO GUAQUETA SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JAP- COR61

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-49903 FECHA: 07-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

Ultimo ingreso: 14/2/2025 13:30:41 LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS / CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO \$

ESTA ES LA INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO:

Datos de la Empresa:

Empresa:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS	Teléfono:	3108635560
Dirección:	AV CALLE 147 # 17 - 78 OF 601	NIT:	900441334

Datos del Cliente:

Identificación:	1105058593	E_mail:	fernandoesquivel90@gmail.com
Nombre:	Fernando Esquivel Botache		
Apellido:			
Teléfono:		IP Cliente	191.156.126.241

Datos del Pago:

No Pago :	897	Total:	300,000.00
Id Pago :	2783	Total Iva:	0.00
Medio de Pago:	PSE VIP	Fecha del Pago:	14/02/2025 12:42:46 PM
Concepto:	Avalúo		
Ticket ID:	1686100897	Nro. Transacción/ (CUS):	1266466875
Tipo de usuario:	0	Estado Transacción:	Aprobada
Banco:	BANCO BBVA COLOMBIA S.A.	Ciclo:	3
		Código de Servicio:	7485

*Esta transacción está sujeta a verificación

DETALLES DE FACTURA(S) A CANCELAR:

No. Fact.	Concepto	Total con IVA	Total a Pagar	Fecha de vnto.



ARCHIVO: LRCAJA-1105058593

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1105058593
	Hash documento:	9a5cceeaa4c
	Fecha creación:	2025-02-18 10:51:41

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES</p> <p>Documento: 1020817788</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 651540</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 186.154.38.235 2025-02-16 13:04:00</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>

