



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1105060649

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	YONATAN FABIAN VEGA TOLA		FECHA VISITA	05/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1105060649		FECHA INFORME	06/03/2025
DIRECCIÓN	CL 73 SUR 92 85 TO 11 AP 301		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2		EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	San Bernardino XIX		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA			
IDENTIFICACIÓN	14254793			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TOLA AROCA FIDELINA					
NUM. ESCRITURA	3539 Escritura De NOTARIA	58	FECHA	23/11/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	205319171201103001					
CHIP	AAA0230AAAW					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S.I.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL NUEVO RECREO P.H					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2 2777.78		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.095%					

M. INMOB.	N°
50S-40568412	TO 11 AP 301

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 73 SUR 92 85

Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra a pocos metros del Colegio Leonardo Posada Pedraza.

El inmueble consta de: 2 habitaciones, baño social, cocina, zona de ropas, sala, y comedor.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,496,863

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,496,863

## 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: 2025-03-05 20:32:00

LOS Rosales  
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
 NIT. 900.441.334-1

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	864
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 POT 555 de 2021.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	35.88	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	32.40	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	72.017.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.40

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 73 SUR 92 85 TO 11 AP 301 | San Bernardino XIX | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 00458, fecha: 14/02/2011, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno 0-100
Estacionamientos	Bueno 0-100
Areas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2011

## 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 301	32.40	M2	\$3,410,397.00	100.00%	\$110,496,862.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$110,496,863</b>

Valor en letras Ciento diez millones cuatrocientos noventa y seis mil ochocientos sesenta y tres Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$110,496,863</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**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 privado.

**Entorno:** La zona cuenta con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 00458, Fecha escritura: 14/02/2011, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$90.000, Total unidades: 864, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación.

**-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 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.

## 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	4	\$149,000,000	0.97	\$144,530,000		\$		\$	\$3,441,190.48	3163157240
2	MISMO CONJUNTO	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$3,464,285.71	3208508929
3	MISMO CONJUNTO	4	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$		\$	\$3,325,714.29	3176465243
<b>Del inmueble</b>		<b>301</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	55	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,441,190.48
2	14	55	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,464,285.71
3	14	43	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,325,714.29
	<b>14 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,410,396.83</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$74,240.80</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.18%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,484,637.63	<b>TOTAL</b>	\$112,902,259.11
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,336,156.03	<b>TOTAL</b>	\$108,091,455.26
VALOR TOTAL	\$110,496,862.80			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-nuevo-recreo-bogota-3241436>2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-nuevo-recreo-bogota-3196837>3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-nuevo-recreo-bogota-2660148>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CL 73 SUR 92 85 TO 11 AP 301 | San Bernardino XIX | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

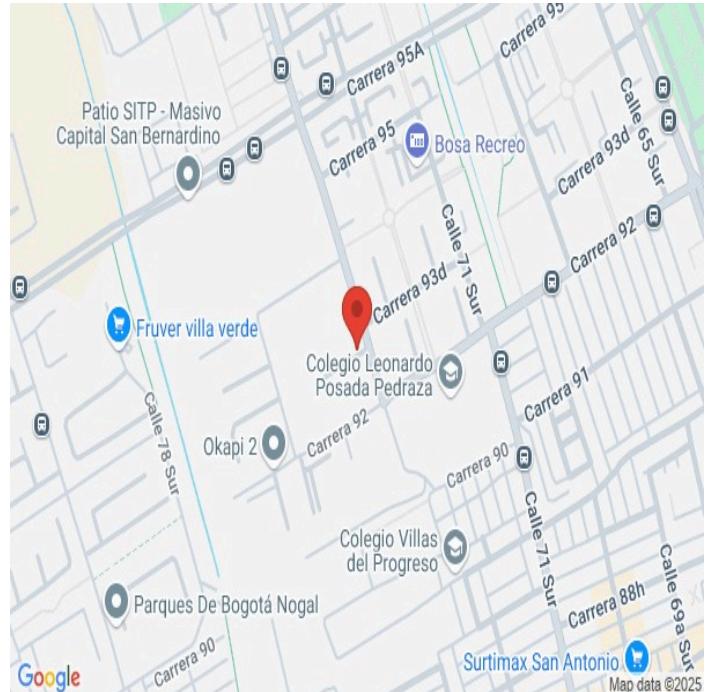
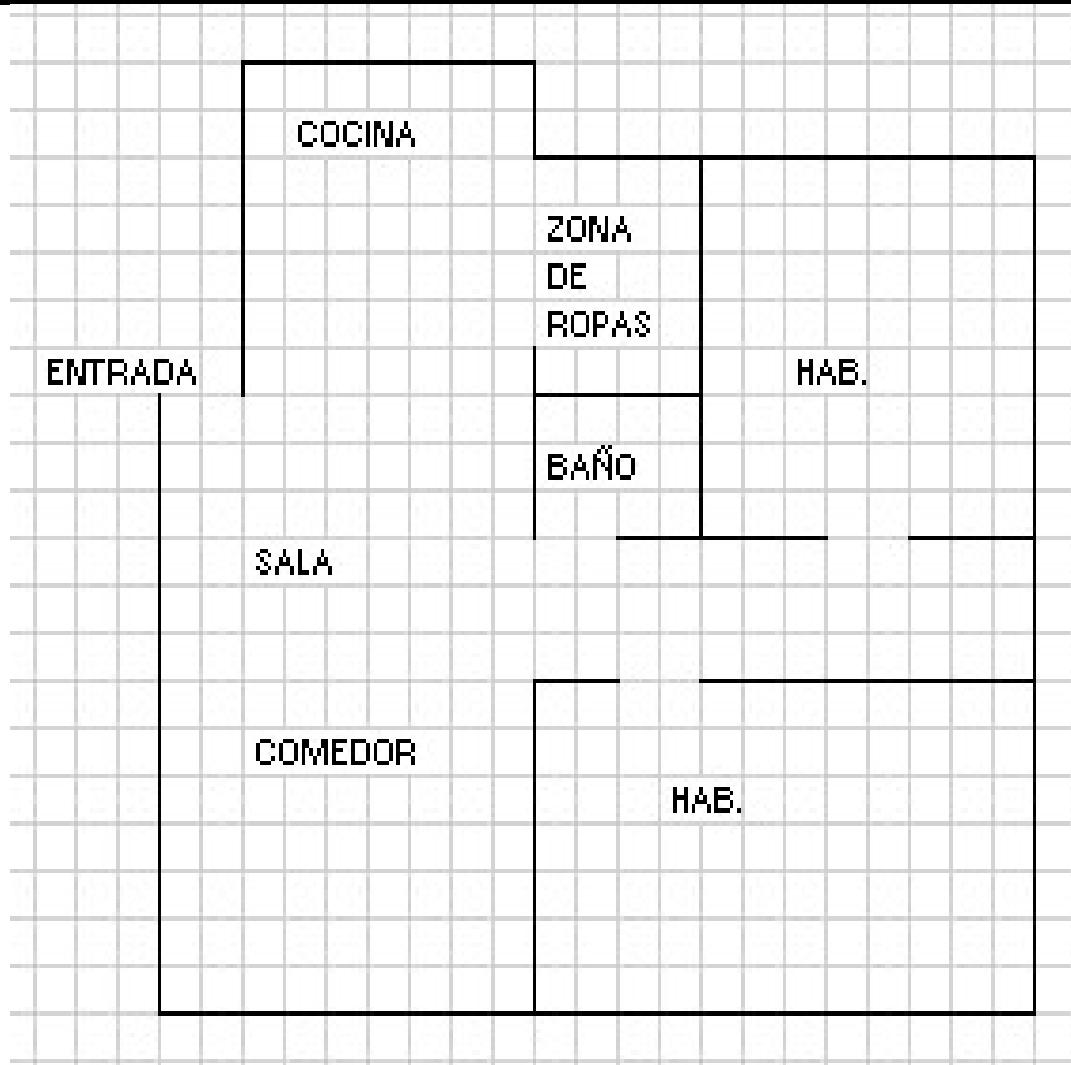
**Latitud:** 4.6279108148323065

**Longitud:** -74.20261375748333

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 37' 40.4796''

**Longitud:** 74° 12' 9.4098''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



## FOTOS General

Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1105060649**



PIN de Validación: b2c0tace



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 AVAL-14254793, 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c0f2ce

**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 2020Régimen  
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  
10 Mar 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2ccf2ce



## Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1105060649 M.I.: 508-40568412*

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personal (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

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

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



PIN de Validación: b8cc0ace



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

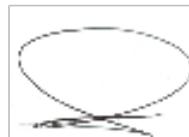
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b8cc0ace

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 Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503039174109740875

**Nro Matrícula: 50S-40568412**

Pagina 1 TURNO: 2025-92176

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:11:26 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-05-2011 RADICACIÓN: 2011-35052 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0230AAAW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 00458 de fecha 14-02-2011 en NOTARIA 32 de BOGOTA D.C. APT 301 TORRE 11 PROYEC PARQ RES NUEVO RECREO P.H con area de PRIVADA CONSTRUIDA 32.40 MT2,AREA TOTAL 35.88 MT2 con coeficiente de 0.095% (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

### COEFFICIENTE · %

## **COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO NUEVO RECREO ) ADQUIRIO X LOTEO ESCR. 6407 21-12-2010 NOTARIA 32 BOGOTA. REG. FOL.40563962.FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO NUEVO RECREO) ENGLOBO POR ESCR. 6407 21-12-10 NOTARIA 32 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40563950. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A. POR ESCR. 4291 DEL 17-09-10 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-350582 Y 526237. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A REY GUEVARA JOAQUIN EMIDIO POR ESCR. 1550 DEL 30-04-08 NOTARIA 31 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A REY DEAZA MARTHA PATRICIA, CASTILLO REY ANGELA YANETH, REY MORALES MARIA TERESA, AMBROSIO REY SANDRA MONICA Y REY DEAZA DANIEL GERARDO POR ESCR. 5803 DEL 01-09-00 NOTARIA 54 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ANGEL MARIA REY E HIJOS LTDA., POR ESCR. 93 DEL 21-01-97 NOTARIA 54 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A VILLAREAL JURADO DELFIN POR ESCR. 3262 DEL 20-10-76 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-350582. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A., ADQUIRIO TAMBIEN POR COMPRA A MONTA/A CARABALLO ALVARO POR ESCR. 1555 DEL 08-04-08 NOTARIA 31 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO EL 50% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A CARABALLO MERCEDES POR ESCR. 2699 DEL 26-09-88 NOTARIA 38 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MONTA/A CARABALLO MANUEL ANTONIO SEGUN SENTENCIA DEL 03-10-83 JUZGADO 11 C CTO DE BOGOTA. CONREGISTRO AL FOLIO 050-526237.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

?) CL 73 SUB 92 85 TO 11 AP 301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 73 SUR 92-85 APT 301 TORRE 11 PROYEC PARO RES NUEVO RECREO P H

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

#### DESTINACION ECONOMICA

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

50S - 40563962

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-04-2011 Radicación: 2011-35052

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - 0217 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503039174109740875**

**Nro Matrícula: 50S-40568412**

Página 2 TURNO: 2025-92176

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:11:26 AM

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

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

PROYECTO PARQUE RESD NUEVO RECREO P.H. LC 10-4-1080 DEL 21-08-10 CURAD 4 DE BGT.ACLEARADA POR RES 11-4-0683 DEL 12-04-11 CURAD 4 DE BGT.RES 11-4-0682 DEL 12-04-11 CURAD 4 DE BGT.CUADRO DE AREAS Y ALINDERAMIENTO VISTO BUENO P.H.

#### 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 NUEVO RECREO NIT 830.053.700-6 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-04-2011 Radicación: 2011-35052**

Doc: ESCRITURA 00458 del 14-02-2011 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

#### 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 NUEVO RECREO NIT 830.053.700-6 X

A: CODENSA S.A. ESP

NIT# 8300372480

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-04-2011 Radicación: 2011-35055**

Doc: ESCRITURA 1910 del 15-04-2011 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 00458 DEL 14-02-11 R.P.H PROYEC PARQUE RES NUEVO RECREO P.H.CITAR LA M.I.DEL PREDIO MATRIZ CORRECTA.Y ART.3.9.10.11 21.22.39. CITAR LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL PROYECTO

#### 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 NUEVO RECREO NIT 830.053.700-6 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-09-2011 Radicación: 2011-90983**

Doc: ESCRITURA 3352 del 28-06-2011 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO OTORGADO POR COLSUBSIDIO. EL ADQUIRIENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN UN TERMINO DE CINCO A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU ASIGNACION.

#### 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 NUEVO RECREO NIT 830.053.700-6

A: ANDRADE SILVA OLGA LUCIA

CC# 52755571 X

A: MONTEALEGRE RODRIGUEZ ALEXANDER

CC# 14397001 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2011 Radicación: 2011-90983**

Doc: ESCRITURA 3352 del 28-06-2011 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DEL VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 16.093.200

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

DE: ANDRADE SILVA OLGA LUCIA

CC# 52755571 X

DE: MONTEALEGRE RODRIGUEZ ALEXANDER

CC# 14397001 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503039174109740875

Nro Matrícula: 50S-40568412

Página 3 TURNO: 2025-92176

Impreso el 3 de Marzo de 2025 a las 11:11:26 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-09-2011 Radicación: 2011-90983

Doc: ESCRITURA 3352 del 28-06-2011 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ANDRADE SILVA OLGA LUCIA

CC# 52755571 X

DE: MONTEALEGRE RODRIGUEZ ALEXANDER

CC# 14397001 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPANERO PERMANENTE, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-05-2022 Radicación: 2022-33552

Doc: CERTIFICADO 8312 del 17-05-2022 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$16,093,200

Se cancela anotación No: 5

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

#### 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: ANDRADE SILVA OLGA LUCIA

CC# 52755571 X

A: MONTEALEGRE RODRIGUEZ ALEXANDER

CC# 14397001 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-10-2022 Radicación: 2022-68268

Doc: CERTIFICADO 204 del 30-09-2022 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: ANDRADE SILVA OLGA LUCIA

CC# 52755571 X

DE: MONTEALEGRE RODRIGUEZ ALEXANDER

CC# 14397001 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPANERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-79495

Doc: ESCRITURA 3539 del 23-11-2022 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTA: 0125 COMPROVANTA

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

DE: ANDRADE SILVA OLGA LUCIA

CC# 52755571

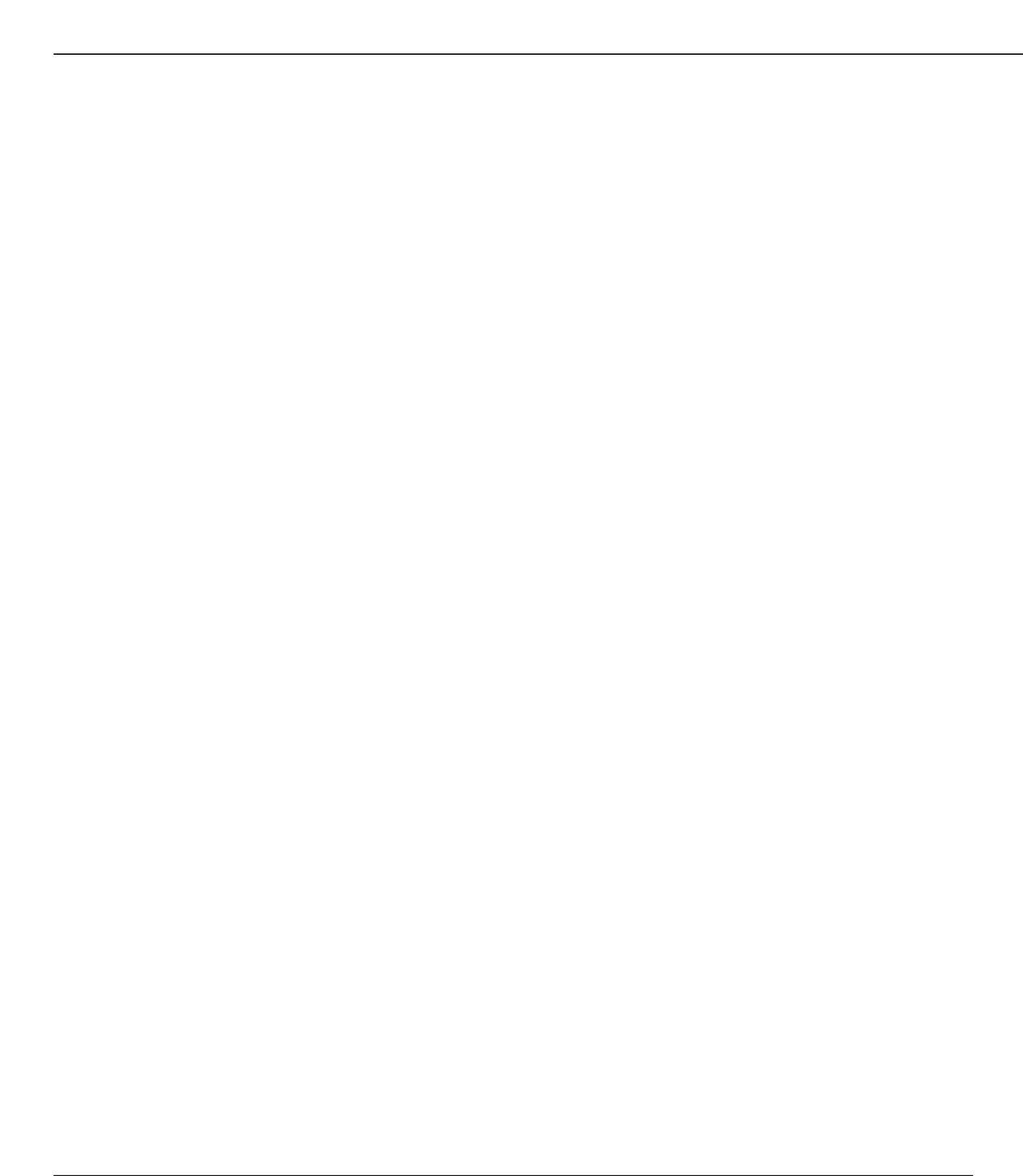
DE: MONTEALEGRE RODRIGUEZ ALEXANDER

CC# 14397001

**A: TOLA AROCA FIDELINA**

CC# 52619481 X







ARCHIVO: LRCAJA-1105060649

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1105060649
	<b>Hash documento:</b>	f83562e70d
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-06 14:14:10

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 320773</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.29.8.165   2025-03-05 20:32:00</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>

