



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1024478337

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO ANDRÉS YEPES VILLARREAL	FECHA VISITA	29/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1024478337	FECHA INFORME	30/04/2025
DIRECCIÓN	CL 56A SUR 78F 14 BQ 5 IN 5 AP 301 UNIDAD RESIDENCIAL ROMA II MANZANA 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	47 años
BARRIO	Roma	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	BEDOYA POLANCO INGRID MAGNOLIA			
NUM. ESCRITURA	2729 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	10	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	AAA0048CHYN			
CHIP	AAA0048CHYN			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S.I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	UNIDAD RESIDENCIAL ROMA II MANZANA 3			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	86000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S.I.			

M. INMOB.	Nº
50S-483530	APARTAMENTO 301 NIVEL 3 INTERIOR 5 BLOQUE 5

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 56A SUR 78F 14

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la Avenida Primero de Mayo, vía principal del sector.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, 3 habitaciones y baño social.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. NOTA: No se obtiene registro fotográfico del contador de energía, ya que se encuentra en un cuarto bajo llave.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
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.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	Sí
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,283,355

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,283,355

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: 2025-04-30 00:48:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: CI 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	Apartamento
Total unidades de vivienda	80
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 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	49.82	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	S/I 90.965.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 56A SUR 78F 14 BQ 5 IN 5 AP 301 | UNIDAD RESIDENCIAL ROMA II MANZANA 3 | Roma | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2189, fecha: 24/08/1978, Notaría: 13 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
 		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** 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 interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	4
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	53
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1978

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita.

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: CI 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	APARTAMENTO 301	49.82	M2	\$2,815,804.00	100.00%	\$140,283,355.28
TOTALES					100%	\$140,283,355

Valor en letras Ciento cuarenta millones doscientos ochenta y tres mil trescientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$140,283,355
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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

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

Entorno: Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Propiedad horizontal: Escritura: 2189, Fecha escritura: 24/08/1978, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$86.000, Total unidades: 80, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

-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	3	\$143,000,000	0.95	\$135,850,000		\$		\$	\$2,726,816.54	3143589973
2	B. ROMA	4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,860,297.07	6015800985
3	B. ROMA	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,860,297.07	3113782741
	Del inmueble	301		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	47	50	49.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,726,816.54
2	47	50	49.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,860,297.07
3	47	50	49.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,860,297.07
	47 años									
								PROMEDIO	\$2,815,803.56	
								DESV. STANDAR	\$77,065.02	
								COEF. VARIACION	2.74%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,892,868.58	TOTAL	\$144,122,712.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,738,738.54	TOTAL	\$136,443,954.07
VALOR TOTAL	\$140,283,355.28			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10883589>2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10328638>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10879521>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 56A SUR 78F 14 BQ 5 IN 5 AP 301 | UNIDAD RESIDENCIAL
ROMA II MANZANA 3 | Roma | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

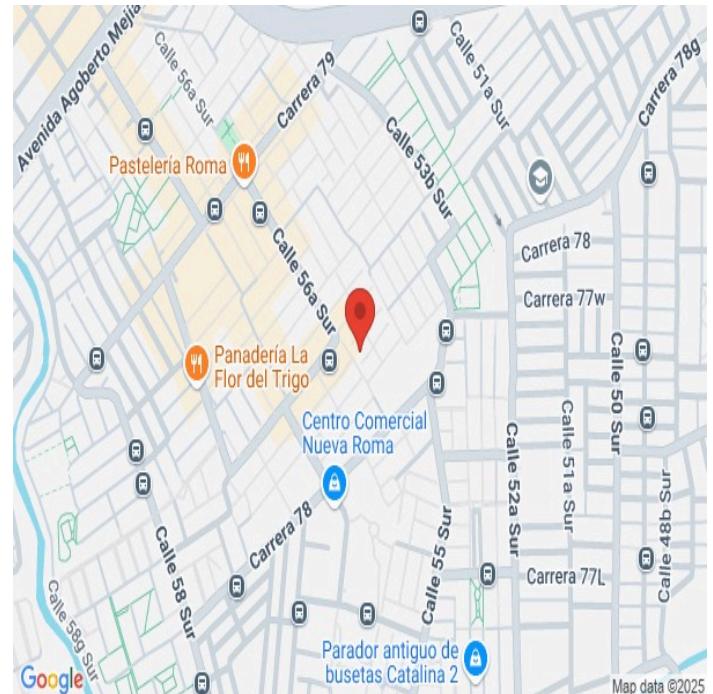
Latitud: 4.6093182

Longitud: -74.1714490

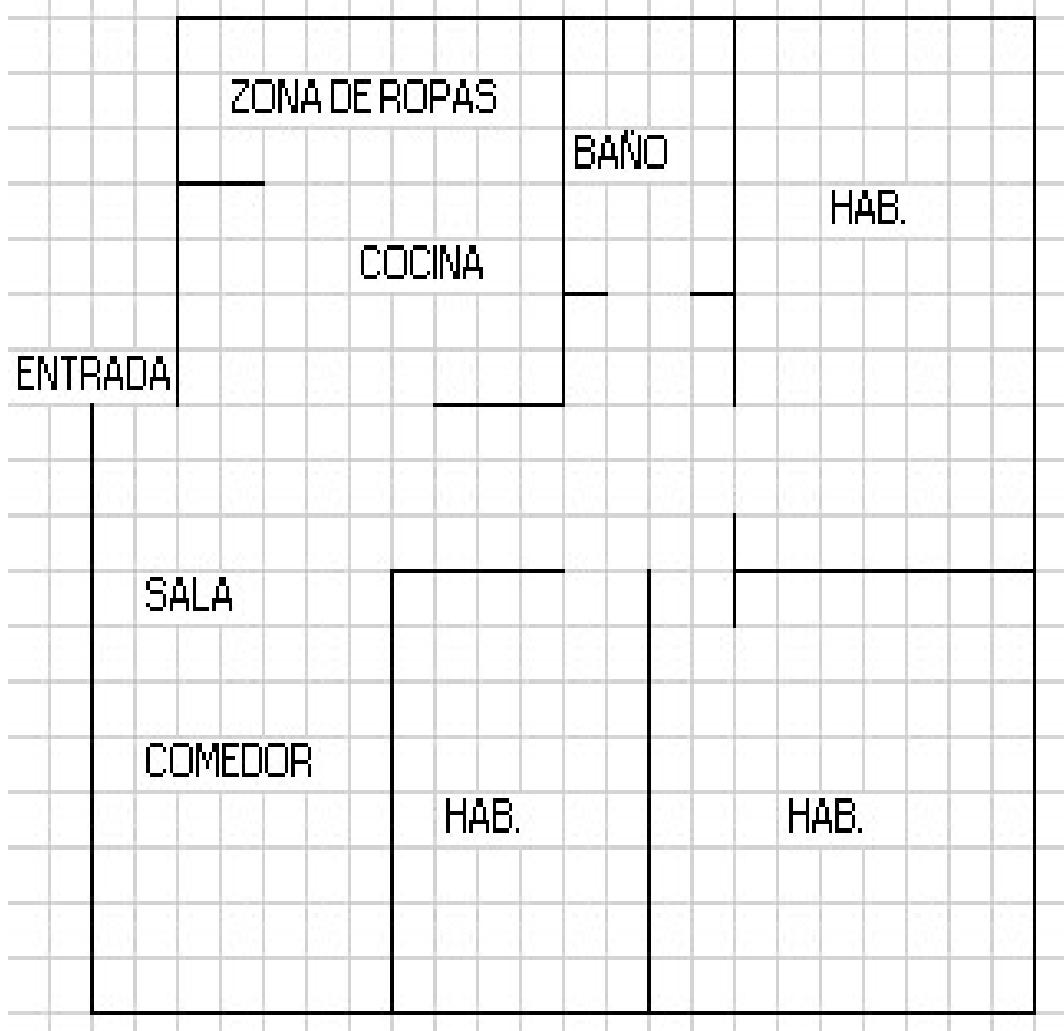
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36' 33.5448''

Longitud: 74° 10' 17.2158''



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



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Escalera común - CJ



FOTOS: General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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-1024478337



PIN de Validación: bb750adi



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



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 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: bb750adi

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

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb750adi



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-1024478337 MI: 508483530

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personal (ISO 9001, 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

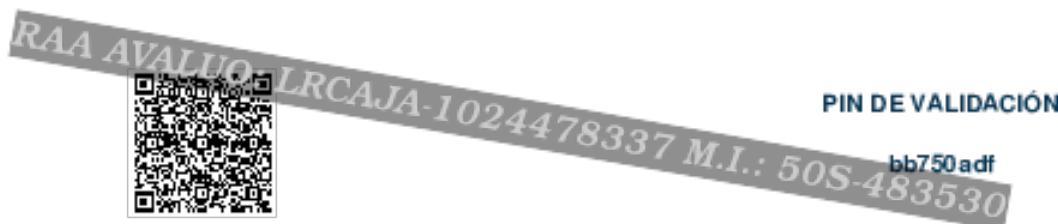


PIN de Validación: bb750adf



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).



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 cuatro (04) días del mes de Abril 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: 2504149845112547230

Nro Matrícula: 50S-483530

Página 1 TURNO: 2025-159169

Impreso el 14 de Abril de 2025 a las 08:08:49 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 27-12-1978 RADICACION: 78-90929 CON: SIN INFORMACION DE: 15-11-1978

CODIGO CATASTRAL: AAA0048CHYN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 NIVEL 3 INTERIOR 5 BLOQUE 5. TIENE UN AREA PRIVATIVA DE 49.82 MTRS CUADRADOS. SU ALTURA LIBRE VARIA ENTRE 2.14 MTRS Y 2.34 MTRS, Y LINDA: ENTRE LOS PUNTOS 1 Y 2, EN DIMENSION DE 6.18 MTRS, MURO Y COLUMNAS COMUNES DE POR MEDIO, CON EL APARTAMENTO 3-02; ENTRE LOS PUNTOS 2 Y 3, EN DIMENSION DE 2.51 MTRS, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL VACIO SOBRE EL AREA LIBRE COMUN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL, ENTRE LOS PUNTOS 3 Y 4, EN DIMENSION DE 1.68 MTRS, PARTE, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL VACIO SOBRE EL AREA LIBRE COMUN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL, Y PARTE, COLUMNA COMUN DE POR MEDIO, CON DEPENDENCIA DE ESTE MIS DEPARTAMENTO; ENTRE LOS PUNTOS 4 Y 5, EN DIMENSION DE 0.12 MTRS, CON COLUMNA COMUN; ENTRE LOS PUNTOS 5 Y 6, EN DIMENSION DE 0.18 MTRS, COLUMNA COMUN DE POR MEDIO, CON DEPENDENCIAS DE ESTE MISMO DEPARTAMENTO; ENTRE LOS PUNTOS 6 Y 7, EN DIMENSION DE 4.69 MTRS, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL VACIO SOBRE EL AREA LIBRE COMUN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL; ENTRE LOS PUNTOS 7 Y 8, EN DIMENSION DE 6.76 MTRS, MURO Y COLUMNAS COMUNES DE POR MEDIO, CON EL APARTAMENTO 3-04, PERTENECIENTE AL BLOQUE 4; ENTRE LOS PUNTOS 8 Y 9, EN DIMENSION DE 3.31 MTRS, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL VACIO SOBRE EL AREA LIBRE COMUN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL; ENTRE LOS PUNTOS 9 Y 10, 10 Y 11, 11 Y 12, EN DIMENSIONES DE 0.85 MTRS, 0.42 MTRS, Y 0.85 MTRS, RESPECTIVAMENTE, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON CONDUCTO COMUN; ENTRE LOS PUNTOS 12 Y 13, EN DIMENSION DE 2.14 MTRS, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL VACIO SOBRE EL AREA LIBRE COMUN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL; ENTRE LOS PUNTOS 13 Y 14, EN DIMENSION DE 2.08 MTRS, MURO Y COLUMNAS COMUNES DE POR MEDIO, CON EL HALL COMUN DEL PISO; ENTRE LOS PUNTOS 14 Y 1, EN DIMENSION DE 1.45 MTRS, MURO COMUN DE POR MEDIO, CON EL HALL COMUN DEL PISO; ENTRE LOS PUNTOS 15 Y 16, 16 Y 17, 17 Y 18, 18 Y 15, EN DIMENSIONES SW 0.12 MTRS, 0.30 MTRS, 0.12 MTRS, Y 0.30 MTRS, RESPECTIVAMENTE, COLUMNA COMUN DE POR MEDIO, CON DEPENDENCIA DE ESTE MISMO DEPARTAMENTO. POR EL CENIT: PLACA COMUN DE POR MEDIO, CON EL NIVEL 4 O CUARTO PISO DEL BLOQUE. POR EL NADIR: PLACA COMUN DE POR MEDIO, CON EL NIVEL 2) O SEGUNDO PISO DEL BLOQUE. LINDEROS DE LA UNIDA. LOCALIZADA EN LA MANZANA 3 DE LA URBANIZACION BERTHA HERNANDEZ DE OSPINA Y DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ENTRE LOS PUNTOS 287 Y 289 EN DIMENSION DE 88,00 MTS CON LA CRA 80D ; ENTRE LOS PUNTOS 289 Y 290 EN DIMENSION DE 26,00 MTS CON LA CALLE 56-A SUR; ENTRE LOS PUNTOS 290 Y 291 EN DIMENSION DE 88. CON LA CARRERA 80C.; ENTRE LOS PUNTOS 291 Y 287 EN DIMENSION DE 26.00 MTS CON LA CALLE 55 SUR.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION 050-191287 RIAO SANCHEZ LUIS JOSE ADQUIRIO POR COMPRA A EMPRESA DISTRITAL DE SERVICIOS PUBLICOS SEGUN ESCRITURA 7551 DEL 21 11 73 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-191287; ESTA HUBO JUNTO CON MAYOR EXTENSION PORCOMPRA A CARLOS ALBERTO MICHELSSEN MALDONADO SEGUN ESCRITURA 3226 DEL 22 DE MAYOR DE 1.971 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE TULIA MALDONADO DE MICHELSSEN SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 7 CIVIL CTO DE BOGOTA TREGISTRO EN EL LIBRO PRIMERO BAJO EL # 1046 DE 1.943.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 56A SUR 78F 14 BQ 5 IN 5 AP 301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 55 S 80C-13 APTO 301 NIVEL 3 INTERIOR 5 BLOQUE 5 UNIDAD RESIDENCIAL ROMA II MANZANA 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504149845112547230

Nro Matrícula: 50S-483530

Página 3 TURNO: 2025-159169

Impreso el 14 de Abril de 2025 a las 08:08:49 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: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BEDOYA MEJIA EVELIO CC# 2922158

DE: POLANCO DE BEDOYA MARIA NELLY

A: BEDOYA POLANCO FRANK URIEL

A: BEDOYA POLANCO INGRID MAGNOLIA Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: BEDOYA POLANCO NELLY ROCIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-07-1990 Radicación: 37528

Doc: ESCRITURA 3217 del 06-07-1990 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BEDOYA MEJIA EVELIO CC# 2922158 X

A: POLANCO DE BEDOYA MARIA NELLY

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-07-1990 Radicación: 37528

Doc: ESCRITURA 3217 del 06-07-1990 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BEDOYA MEJIA EVELIO CC# 2922158 X

A: POLANCO DE BEDOYA MARIA NELLY

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-03-1992 Radicación: 19665

Doc: ESCRITURA 177 del 27-01-1992 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BEDOYA MEJIA EVELIO CC# 2922158 X

DE: POLANCO DE BEDOYA MARIA NELLY X

A: BEDOYA POLANCO FRANK URIEL

A: BEDOYA POLANCO INGRID MAGNOLIA

A: BEDOYA POLANCO NELLY ROCIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504149845112547230

Nro Matrícula: 50S-483530

Página 4 TURNO: 2025-159169

Impreso el 14 de Abril de 2025 a las 08:08:49 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 009 Fecha: 30-03-1992 Radicación: 19666

Doc: ESCRITURA 304 del 06-02-1992 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,700,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: BEDOYA MEJIA EVELIO

CC# 2922158

X

A: BEDOYA POLANCO INGRID MAGNOLIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-02-2003 Radicación: 2003-11815

Doc: ESCRITURA 0256 del 17-01-2003 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURAS 2188,2189,2190,2191 Y 2192 DEL 24-08-78 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C EN CUANTO SE AJUSTA A LO PRECEPTUADO EN LA LEY 675 DEL 2001

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

A: UNIDAD RESIDENCIAL ROMA II-PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-79734

Doc: ESCRITURA 2729 del 02-12-2022 NOTARIA DECIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$39,511,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: POLANCO DE BEDOYA MARIA NELLY

CC# 20083173

A: BEDOYA POLANCO INGRID MAGNOLIA

CC# 51906175 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35898 Fecha: 14-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2022-14442 Fecha: 23-12-2022

EN DIRECCION Y DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS CORREGIDO APATAMENTEO 301 CONFORME AL ART.59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG-CORREC61

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-13062 Fecha: 25-11-2022

EXCLUIDO EN PERSONAS MARIA NELLY POLANCO DE BEDOYA Y EN COMENTARIO 50%, CONFORME AL ART. 59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG-CORREC86.

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-14442 Fecha: 23-12-2022

EN SECCION IDENTIDAD Y EN PERSONAS CORREGIDO NOMBRE Y CEDULA DE LA PARTE VENDEDORA CONFORME AL ART.59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG-CORREC61



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504149845112547230

Nro Matrícula: 50S-483530

Página 5 TURNO: 2025-159169

Impreso el 14 de Abril de 2025 a las 08:08:49 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-159169 FECHA: 14-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR SNR


JULIO CESAR ALEGRIA GIL
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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



¡Hola, Yessica Paola Muñoz Aguilera!

Estado de la Transacción: Aprobada ✓

Los siguientes son los datos de tu transacción:

Valor: \$ 302.000

Empresa: Portal Zona Pagos BBVA

Descripción: Avaluo

Fecha de la transacción: 25/04/2025

CUS: 1434187422

Gracias por utilizar nuestro servicio.



Ten en cuenta estos tips de seguridad:

- Usa dispositivos personales o de confianza para realizar tus pagos.
- No abras enlaces sospechosos.
- Cambia tus contraseñas con regularidad.
- Digita manualmente la URL del portal de tu entidad financiera.
- Recuerda que PSE nunca te contactará para solicitarte información personal.



Para mayor información comunícate con nosotros:

- En Bogotá: +57 (601) 3808890 Opción 5
- Contáctanos: <https://www.pse.com.co/persona-centro-de-ayuda>





ARCHIVO: LRCAJA-1024478337

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1024478337
	Hash documento:	6608a42cd6
	Fecha creación:	2025-04-30 12:52:20

Firmas | Gestión 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: 826599</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 190.24.30.65 2025-04-30 00:48:00</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>

