



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052415624

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIANA KATALINA ARDILA DIAZ	FECHA VISITA	25/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1052415624	FECHA INFORME	03/09/2025
DIRECCIÓN	CL 54 SUR 34 80	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	45
BARRIO	SAN VICENTE FERRER	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	91528506		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GINA MARCELA BELTRAN MURILLO-CARLOS HERNANDO BELTRAN PARRA Y OTROS				M. INMOB.	N°	
NUM.	5851 EscrituraDe	NOTARIA	13	FECHA	28/11/2024	50S-40237416	CASA
ESCRITURA	Propiedad						
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA							
CEDULA	BS 54S 34 13						
CATASTRAL							
CHIP	AAA0015OPDE						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I						
NOMBRE DEL CO	NO APLICA						
NUNTO/EDIFICIO							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la Av. El Dorado sobre la av. Boyacá, sentido sur hasta pasar por la autopista sur, buscando un desvío hacia la izquierda (oriente) luego en sentido sur hasta la calle 54 sur, sobre la cual se buscara la carrera 34.

Distribución del inmueble: Piso 1: garaje, sala-comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños y zona de ropas. Piso 2: sala-comedor, cocina y 2 alcobas. Piso 3: alcoba, baño y terraza.

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

DEPENDENCIAS			
Sala	2	Estudio	0
Comedor	2	Estar	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0
Zropa	2	BServ	0
Patio	1	Bsocial	4
		Alcobas	6
		B. priv	0
		Terraza	0
		Jardín	0
		Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO
		Sencillo	
		Doble	
		Servidumb.	

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL			
Porteria	No	Bicicletero	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No
		unal	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No
		Golfito	No
		BombaEyec	No
		tora	
Porteria	No	Tanque	No
ZonaVerde	No	Shut	No
Aire	No	Teatrino	No
		Cancha	No
		Citofono	No
		Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 424,444,544

VALOR ASEGURABLE \$ COP 424,444,544

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE, NO SUBSANABLE, de acuerdo a las políticas de Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14, motivo: está subdividido en 3 unidades de vivienda. NOTA: se prohíbe la presentación del informe a una entidad diferente a quien se dirige con sus políticas, en especial a JUZGADOS. Ya que no fue solicitado para ese propósito.

NOMBRES Y FIRMAS



GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
Perito Actuante
C.C: 91528506
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-02 08:50:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá
Antejardín	0
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5
Aislamiento posterior	4
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

2 / 20

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	128	M2	\$1,610,854.00	48.58%	\$206,189,312.00
Area Construida	PISO 1	104	M2	\$1,049,304.00	25.71%	\$109,127,616.00
Area Construida	PISO 2	74	M2	\$1,049,304.00	18.29%	\$77,648,496.00
Area Construida	PISO 3	30	M2	\$1,049,304.00	7.42%	\$31,479,120.00
TOTALES					100%	\$424,444,544
Valor en letras			Cuatrocientos veinticuatro millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$424,444,544

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble cuenta con un parqueadero al interior del predio, pero al momento de la visita no fue posible ingresar.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible y vías peatonales en concreto, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 3 Sencilla, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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 deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN VICENTE FERRER	\$680,000,000	0.95	\$646,000,000	6014824051	160	480	\$850,000	\$408,000,000
2	SAN VICENTE FERRER	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3213770000	134	300	\$1,000,000	\$300,000,000
3	SAN VICENTE FERRER	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3182811624	130	256	\$1,000,000	\$256,000,000
Del inmueble						128	208		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$238,000,000	\$1,487,500	1.0	1.0	1.00	\$1,487,500.00
2	\$222,500,000	\$1,660,448	1.0	1.0	1.00	\$1,660,447.76
3	\$219,000,000	\$1,684,615	1.0	1.0	1.00	\$1,684,615.38
					PROMEDIO	\$1,610,854
					DESV. STANDAR	\$107,509.28
					COEF. VARIACION	6.67%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,610,854.00	AREA	128	TOTAL	\$206,189,312.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,049,304.00	AREA	208	TOTAL	\$218,255,232.00
VALOR TOTAL	\$424,444,544.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-fatima-bogota-3304683?d=1>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-vicente-ferrer-bogota-2827500>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-vicente-ferrer-bogota-2352429>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	232
Area construida vendible	208
Valor M2 construido	\$2,143,186
Valor reposición M2	\$445,782,688
Valor reposición presupuesto M2	\$2,143,186
Fuente	Construdata 215
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,928,867
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	46
Edad en % de vida útil	46 %
Fito y corvin %	45.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,049,304
Valor adoptado depreciado	\$1,049,304
Valor total	\$218,255,232

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

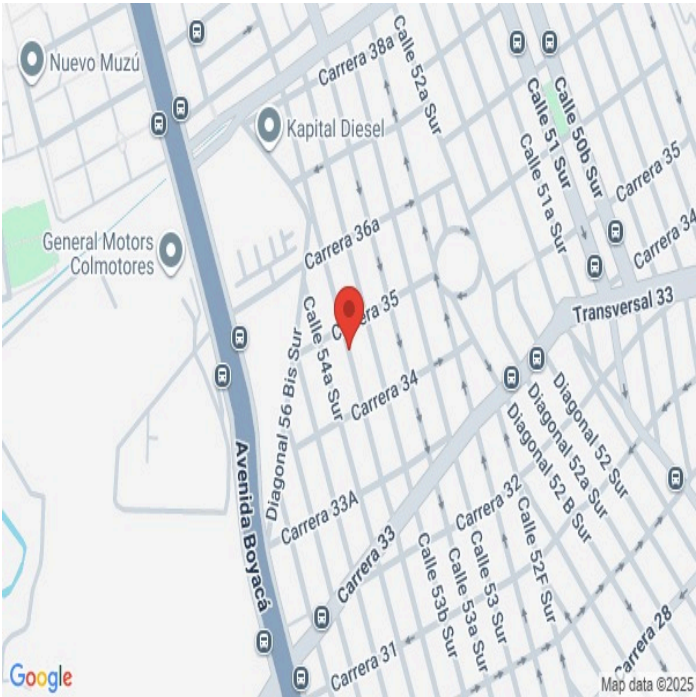
CL 54 SUR 34 80 | SAN VICENTE FERRER | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.584352
Longitud:-74.141189

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35´ 3.6672´´
Longitud:74° 8´ 28.2798´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 1



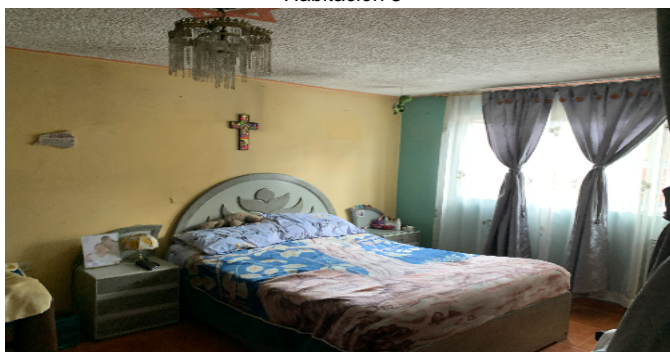
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



FOTOS: General

Habitación 6



Habitación 6



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS: General

Baño Social 3



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CABIDA DE 200V2, #34-80 DE LA CALLE 54. ZONA DE BOSA, FINCA ONTARIO Y LINDA. NORTE; CO
DE PACHECO. SUR; CON LA CALLE 54 SUR. ORIENTE; CON EL LOTE DE LUIS SANTA MARIA. OCCIDENTE; CON EL LOT
CASTEBLANCO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENC
DE NOTARIAD
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1052415624



PIN de Validación: b2310a5c



https://www.raa.org.co

**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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
12 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



ANA
CONFERENCIA NACIONAL DE ASOCIACIONES
DE NUTRICIONISTAS ASISTENTES
11400 N. 11th Ave., Suite 100
Phoenix, AZ 85020-1140
Tel: 602/998-2200
Fax: 602/998-2201
www.ana-nutrition.org



PIN de Validación: b2310a5c



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1052415624 M.I.: 50S-40237416

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2310a5c



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
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles de otros tipos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Página 4 de 5



PIN de Validación: b2310a5c



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



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador 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 es hacerlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación 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 este código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2310a5c

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 un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287

Nro Matrícula: 50S-40237416

Pagina 1 TURNO: 2025-305447

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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: 29-02-1996 RADICACIÓN: OF.6426 CON: OFICIO DE: 29-02-1996

CODIGO CATASTRAL: AAA00150PDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CABIDA DE 200V2. #34-80 DE LA CALLE 54. ZONA DE BOSA, FINCA ONTARIO Y LINDA. NORTE; CON LOTE DE LEONOR VIUDA DE PACHECO. SUR; CON LA CALLE 54 SUR. ORIENTE; CON EL LOTE DE LUIS SANTA MARIA. OCCIDENTE; CON EL LOTE DE ANA LAURA CASTEBLANCO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 54 SUR 34 80 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 54 S 34 80 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 54 #34-80 SUR FINCA ONTARIA BOSA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2896 del 18-08-1966 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: DAZA CARDENAS DARIA

A: BELTRAN ACOSTA JOSE ABDON

CC# 135615 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-84752

Doc: ESCRITURA 3996 del 15-12-2022 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BELTRAN ACOSTA JOSE ABDON

CC# 135615



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287

Nro Matrícula: 50S-40237416

Pagina 2 TURNO: 2025-305447

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 PM

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

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

A: BELTRAN MURILLO GINA MARCELA	CC# 1022938069 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA CARLOS HERNANDO	CC# 19497202 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA GUSTAVO ADOLFO	CC# 79319373 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA JESUS ANTONIO	CC# 79580772 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA JOSE ORLANDO	CC# 19291729 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA JOSE RICARDO	CC# 79582161 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA MARIA ESPERANZA	CC# 51995494 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA TRANSITO MILENA	CC# 52233594 X 6.25 %
A: TINJACA DE BELTRAN MARIA DEL CARMEN	CC# 20321845 X 50 %

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-03-2023 Radicación: 2023-16682

Doc: ESCRITURA 637 del 16-03-2023 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL 50%

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

DE: TINJACA DE BELTRAN MARIA DEL CARMEN	CC# 20321845 X
A: BELTRAN MURILLO GINA MARCELA	CC# 1022938069 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN PARRA CARLOS HERNANDO	CC# 1000726581 1.22% DEL 50%
A: BELTRAN PARRA MARIA FERNANDA	CC# 1025548635 1.22% DEL 50%
A: BELTRAN PARRA NICOLLE ANDREA	CC# 1000726582 1.21% DEL 50%
A: BELTRAN RIOS CARLOS STEVEN	CC# 1031155805 1.21% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA GUSTAVO ADOLFO	CC# 79319373 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA JESUS ANTONIO	CC# 79580772 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA JOSE ORLANDO	CC# 19291729 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA JOSE RICARDO	CC# 79582161 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA LUIS ALBERTO	CC# 19357153 11.11% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA MARIA ESPERANZA	CC# 51995494 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA TRANSITO MILENA	CC# 52233594 4.87% DEL 50%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-12-2024 Radicación: 2024-71894

Doc: ESCRITURA 5851 del 28-11-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL: 0154 RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL 50%

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

DE: TINJACA DE BELTRAN MARIA DEL CARMEN	CC# 20321845
A: BELTRAN MURILLO GINA MARCELA	CC# 1022938069 X 4.86%
A: BELTRAN PARRA CARLOS HERNANDO	CC# 1000726581 X 1.22%
A: BELTRAN PARRA MARIA FERNANDA	CC# 1025548635 X 1.22%



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

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287

Nro Matrícula: 50S-40237416

Página 3 TURNO: 2025-305447

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 PM

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

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

A: BELTRAN PARRA NICOLLE ANDREA

CC# 1000726582 X 1.21%

A: BELTRAN RIOS CARLOS STEVEN

CC# 1031155805 X 1.21%

A: BELTRAN TINJACA GUSTAVO ADOLFO

CC# 79319373 X 4.86%

A: BELTRAN TINJACA JESUS ANTONIO

CC# 79580772 X 4.86%

A: BELTRAN TINJACA JOSE ORLANDO

CC# 19291729 X 4.86%

A: BELTRAN TINJACA JOSE RICARDO

CC# 79582161 X 4.86%

A: BELTRAN TINJACA LUIS ALBERTO

CC# 19357153 X 11.11%

A: BELTRAN TINJACA MARIA ESPERANZA

CC# 51995494 X 4.86%

A: BELTRAN TINJACA TRANSITO MILENA

CC# 52233594 X 4.87%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007
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: Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2002-154944 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 10-07-1996
EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO BELTRAN ACOSTA JOSE ABDON CORREGIDO VALE. ART. 35 D.L. 1250/70 LMGV.-

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2025-515 Fecha: 20-01-2025
EN PERSONAS SE CORRIGEN NOMBRES DE BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: GUSTAVO ADOLFO BELTRAN TINJACA Y TRANSITO MILENA BELTRAN TINJACA, CONFORME ART. 59 LEY 1579 DE 2012 ODVP-CORREC99

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

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287

Nro Matrícula: 50S-40237416

Turno: 2025-305447

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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

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

Agente: Realtech

Turno: 2025-305447

FECHA: 28-07-2025

Expedido en: BOGOTA



FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287
Turno: 2025-305447

Nro Matrícula: 50S-40237416

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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: 2025-305447

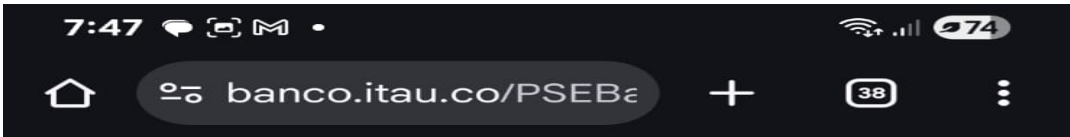
FECHA: 28-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Transacción Exitosa



Débito realizado Exitosamente.

Seleccione el botón terminar para confirmar la transacción con el establecimiento.

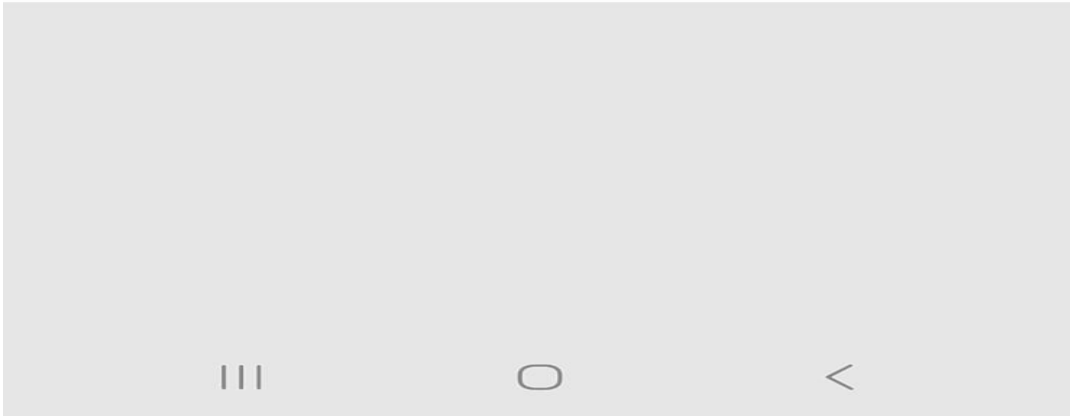
Su número de autorización es:	2164826914
Fecha y hora de la operación:	Mon Aug 11 19:47:35 GMT-05:00 2025
Debitado de la cuenta:	Cuenta de Ahorro Nómina - *****6724
Empresa facturadora:	Portal Zona Pagos BBVA
Número de la factura:	8754701261
Valor:	\$302,000.00
Descripción:	AvalúoCajaHonor

Como soporte de esta transacción, por favor haga Click en el botón imprimir.

Cualquier inquietud, comuníquese con nuestro Número Único por ciudad:

Bogotá	581 8181	Cartagena	693 1818
Medellín	604 1818	Cali	486 1818
Bucaramanga	697 1818	Pereira	340 1818
Barranquilla	385 1818	Manizales	887 9818
Otras ciudades	018000 512633		

Imprimir Terminar






ARCHIVO: LRCAJA-1052415624
avalsign.com


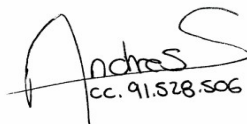
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1052415624
	Hash documento:	a0a924e8f5
	Fecha creación:	2025-09-04 13:51:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ Documento: 91528506 Firmado en AvalSign. Token: 931025	
Puntos: Email: valoracionmaquinariasq@gmail.com Celular: 3012327134 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 152.203.143.134 2025-09-02 08:50:00	



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>

