



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1097993823

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAMER FLÓREZ AGUILAR	FECHA VISITA	18/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1097993823	FECHA INFORME	20/10/2025
DIRECCIÓN	DG 151B 136A 80 CA 44	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	17
BARRIO	SABANA DE TIBABUYES	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NOVA PENARANDA RUTH AMPARO					
NUM.	5192 Escritura De #NOTARIA	36	FECHA	07/11/2008		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD	Bogotá D.C.					
ESCRITURA						
CEDULA	009234851004401001					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0207UALF					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE HATOCHICO P.H.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	140000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.806%			3511.41		

M. INMOB.	Nº
50N-20563775	CASA 44

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a un costado del humedal, la conejera.

Distribución del inmueble: Piso 1: Sala, comedor, cocina, zona de ropa. Piso 2: Baño social, y 2 habitaciones.

Características adicionales: 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	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 172,542,449

VALOR ASEGURABLE \$ COP 172,542,449

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

## NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-20 10:28:00



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	124
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	43.89	AREA	M2	39.87
AREA PRIVADA	M2	39.87	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	105.590.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.08	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	39.87

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 151B 136A 80 CA 44 | SABANA DE TIBABUYES | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4487, fecha: 26/09/2008, Notaría: 36 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

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

	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

## 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 44	39.87	M2	\$4,327,626.00	100.00%	\$172,542,448.62
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$172,542,449</b>
Valor en letras	Ciento setenta y dos millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.					

**SALVEDADES**

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4487, Fecha escritura: 26/09/2008, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 140000, Total unidades: 124, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MERCADO**

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Santa Ines, Las Flores, Salitre Et. Ii	2	\$199,900,000	0.95	\$189,905,000		\$		\$	\$4,150,928.96	3052449363
2	hato chico 1	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$4,523,809.52	3227863251 o 3009114164
3	hato chico 1	2	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000		\$		\$	\$4,308,139.53	3162501011
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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		45.75	45.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,150,928.96
2		45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,523,809.52
3		47	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,308,139.53
	<b>17</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,327,626.00</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$187,202.48</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.33%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,514,828.49	<b>TOTAL</b>	\$180,006,211.79
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,140,423.52	<b>TOTAL</b>	\$165,078,685.72
VALOR TOTAL	\$172,542,448.62			

Observaciones:

**Enlaces:**1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-libabuyes-bogota-3348197>2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-rincon-de-santa-ines-bogota-3094450>3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3178471842-hermosa-casa-exterior-en-conjunto-residencial-con-acabados-de-dos-habitaciones-dos-banos-sala-comedor-cocina-integral-con-estufa-patio-altillo-de-madera-puede-ser-residencial-o-comercial-muy-bonita--JMpolycar#client=search-normal&search\\_layout=grid&position=5&type=item&tracking\\_id=eae87298-3cee-4000-9598-79710fba8093](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3178471842-hermosa-casa-exterior-en-conjunto-residencial-con-acabados-de-dos-habitaciones-dos-banos-sala-comedor-cocina-integral-con-estufa-patio-altillo-de-madera-puede-ser-residencial-o-comercial-muy-bonita--JMpolycar#client=search-normal&search_layout=grid&position=5&type=item&tracking_id=eae87298-3cee-4000-9598-79710fba8093)

**DIRECCIÓN:**

DG 151B 136A 80 CA 44 | SABANA DE TIBABUYES | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

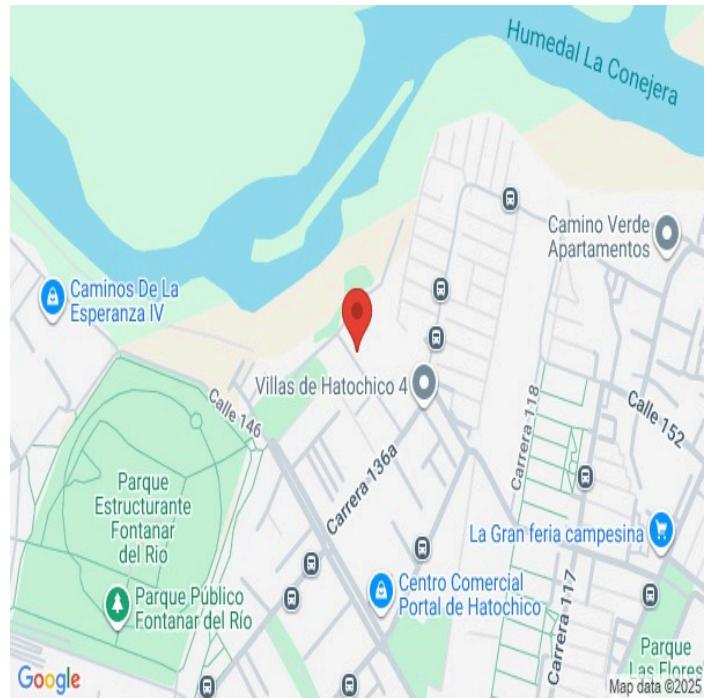
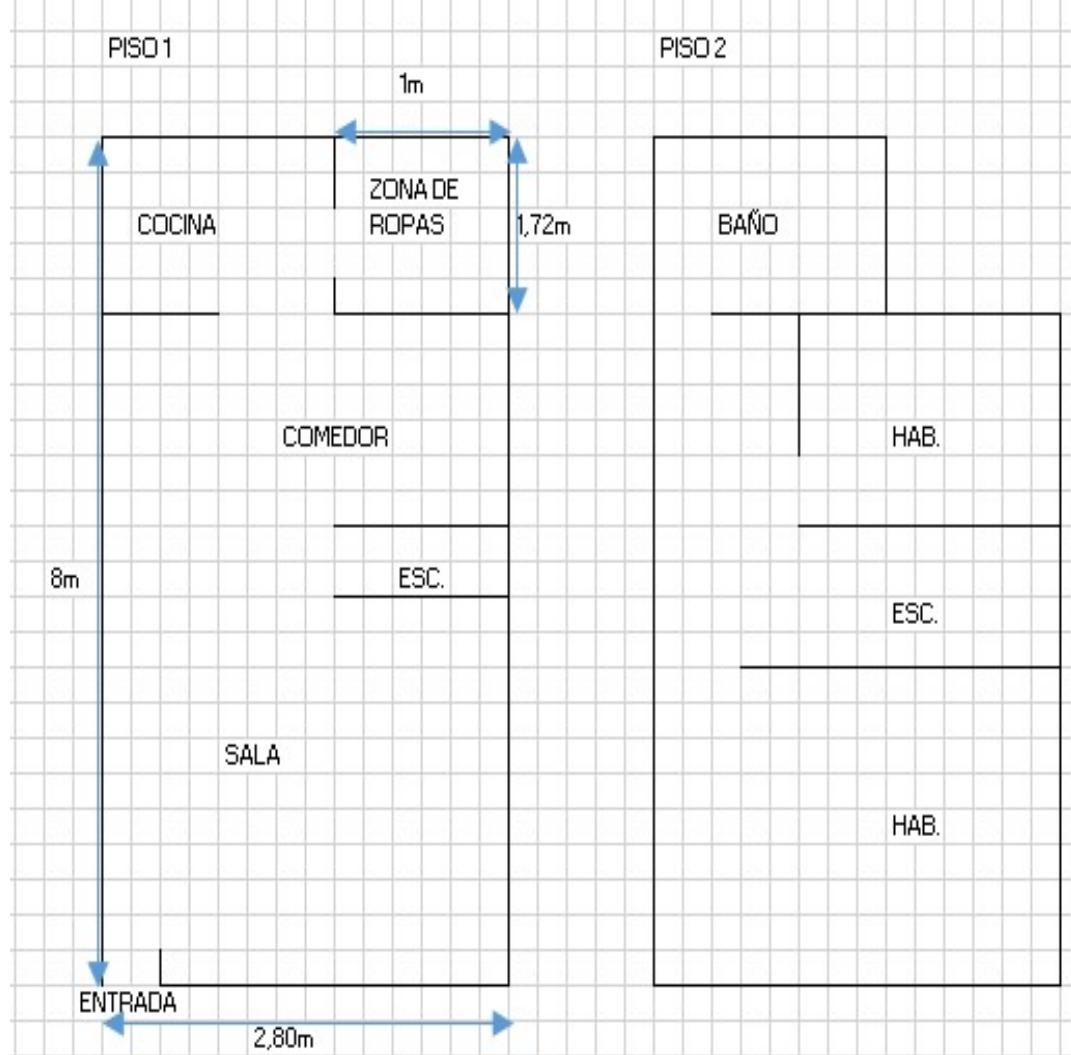
**Latitud:** 4.75806349500004

**Longitud:** -74.1073051499999

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 45' 29.0262''

**Longitud:** 74° 6' 26.2974''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



## FOTOS: General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



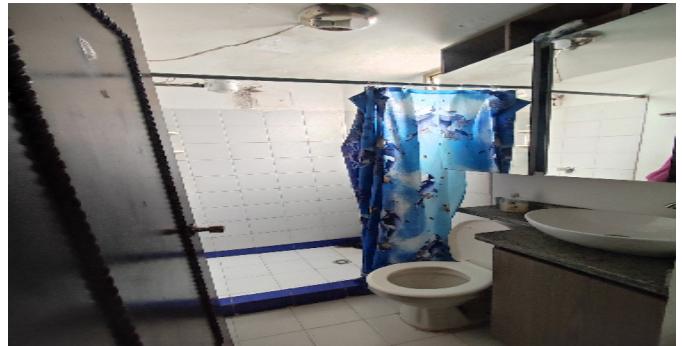
Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS: General

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 LRHIPO-1097993823**



PIN de Validación: b48b0ad8



**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 avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b0ad8

**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 y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, transformadores 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**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b0ad8

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

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

~~La(s) Autoridad(es) de contacto del Avaluador son:~~

~~Ciudad: BOGOTÁ, D.C. DINAMARCA~~

~~Dirección: CARRERA 89A # 77-12 IP0-50~~

~~Teléfono: 3124024102~~

~~Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com~~

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora 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.

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

b48b0ad8



PIN de Validación: b48b0ad8



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 catorce (14) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

*RAA AVALUO: LRHIPO-1097993823 M.I.: 50N-20563775*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723**

**Nro Matrícula: 50N-20563775**

Página 1 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 10-10-2008 RADICACIÓN: 2008-83855 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2008

CODIGO CATASTRAL: 009234851004401001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0207UALF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4487 de fecha 26-09-2008 en NOTARIA 36 de BOGOTA D. C. CASA 44 con area de TOTAL CONSTR 43.89 M2 TOTAL PRIVADA 39.87 M2 con coeficiente de 0.806% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

URBE CAPITAL S.A. ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD EN CUENTAS DE PARTICIPACION DE CORCEGA S.A. SEGUN ESCRITURA 3351 DEL 27-12-2004 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD DE INVERSIONES RODESIA S.A. SEGUN ESCRITURA 2497 DEL 08-10-2003 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTE DE RUBIANO DE MENDIETA BERTHA ELISA SEGUN ESCRITURA 2025 DEL 12-09-88 NOTARIA 34 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-1190427. ESTA ADQUIRIO POR PARTICION MATERIAL DE MENDIETA CORTES CARLOS SEGUN ESCRITURA 557 DEL 20-03-1975 NOTARIA 13 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-273324. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON RUBIANO DE MENDIETA BERTHA ELISA POR COMPRA A LOZANO MANUEL A Y A. ERNESTO SEGUN ESCRITURA 3272 DEL 31-07-1953 NOTARIA 7 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 12-08-1953 EN EL FOLIO 050-240550....

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) DIAGONAL 151B #136A-80 CASA 44 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE HATOCHICO P.H.

2) DG 151B 136A 80 CA 44 (DIRECCION CATASTRAL)

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20457489

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-10-2005 Radicación: 2005-50N-6-82619

Doc: ESCRITURA 2654 DEL 13-10-2005 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-10-2008 Radicación: 2008-50N-6-83855



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723**

**Nro Matrícula: 50N-20563775**

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 4487 DEL 26-09-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431**

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$42,553,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA -VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR COMPENSAR

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

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135

A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO

CC# 60306285 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431**

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO

CC# 60306285 X

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431**

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO

CC# 60306285 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-50N-6-104431**

Doc: ESCRITURA 5192 DEL 07-11-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$210,074

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN MAYOR EXTENSION SEGUN ESCR.2654 DE13-10-2005 NOTARIA 52 DE BOGOTÁ SOLO EN CUANTO ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-06-2011 Radicación: 2011-50N-6-44869**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723**

**Nro Matrícula: 50N-20563775**

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 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

Doc: OFICIO 3194 DEL 27-09-2010 JUZGADO 33 CIIVL MPAL DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO  
110014003033201001366

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

**DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844**

**A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285 X**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-09-2017 Radicación: 2017-50N-6-65096**

Doc: OFICIO 2286 DEL 21-09-2017 JUZGADO 033 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO - REF. 2010-01366-00

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

**DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844**

**A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-07-2021 Radicación: 2021-50N-6-47767**

Doc: OFICIO L-0258 DEL 19-04-2021 JUZGADO 53 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA D.C. DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO 2017-01099

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

**DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844**

**A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-50N-6-21965**

Doc: OFICIO 0198 DEL 31-03-2023 JUZGADO 071 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. RAD. 20170109900

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

**DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844**

**A: NOVA PEÑARANDA RUTH AMPARO CC# 60306285**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-09-2023 Radicación: 2023-50N-6-53859**

Doc: ESCRITURA 1955 DEL 01-08-2023 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510104479122703723**

**Nro Matrícula: 50N-20563775**

Página 5 TURNO: 2025-50N-1-563870

Impreso el 10 de Octubre de 2025 a las 10:24:59 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-563870      FECHA: 10-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE SNR

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**Bancolombia**  
NIT: 890.903.938-6

Registro de Operación: 273566225

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 188 - EL CAN

Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 14/10/2025 Hora: 9:40:12

Secuencia: 38 Código usuario: 010

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1097993823

Valor Total: \$ 315,600.00 \*\*\*

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 315,600.00 \*\*\*

Valor Cheque: \$ 0.00 \*\*\*

Costo Transacción: \$ 0.00 \*\*\*

Referencia 1: 1097993823

Referencia 2: JAMER FLOREZ

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE  
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN  
ORDENADA AL BANCO



ARCHIVO: LRLEAS-1097993823

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>	LRLEAS-1097993823
	<b>Hash documento:</b>	8e12b1dbea
	<b>Fecha creación:</b>	2025-10-20 17:17:04

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado en AvalSign. Token: 981296</p>	
<p><b>Puntos:</b> Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.154.160.81   2025-10-20 10:28:00</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>

