



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1090370163

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELLY SOCORRO BOTELLO MORALES
NIT / C.C CLIENTE	1090370163
DIRECCIÓN	CL 26 SUR 72C 41 IN 9 AP 410
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/11/2025
FECHA INFORME	28/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	URQUIZA GUZMAN MARIA NORA					
NUM. ESCRITURA	9944 Escritura De #NOTARIA	38	FECHA	23/09/2015		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	004510900100204001					
CHIP	AAA0043ULOE					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION MULTIFAMILIAR EXPERIMENTAL KENNEDY					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	7.54%					

M. INMOB.	N°
50S-970784	APARTAMENTO 410-INTERIOR 9 ZONA E

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, baño social, baño privado y 4 habitaciones.

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 puede tomar registro fotográfico de contador de energía, ya que se encuentra en un cuarto bajo llave. - En certificado de tradición y libertad se menciona un área libre, el cual no se encuentra, en inspección se mide un área aproximada de 90.70 m². Y jurídicamente cuenta con un área privada de 67.57, el cual incluye un área libre de 13.77 m².

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 255,325,070

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 255,325,070

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Cuenta con una diferencia de área construida entre lo registrado y lo medido de 34.23%, esto da no favorabilidad no subsanable. Se liquida área privada registrada, De acuerdo a lo que se midió, se encuentra un área mayor de construcción aproximadamente 90.70 m². Si esta área la multiplico por \$3.778.675 me da un valor total del apto de \$342.725.822, acorde a valores de zona.

NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-27 18:36:00



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	Apartamento
Total unidades de vivienda	162
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 PRIVADA	M2	67.57	AREA	M2	S/I.
AREA LIBRE	M2	13.77	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	90.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 26 SUR 72C 41 IN 9 AP 410 | CIUDAD KENNEDY ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0798, fecha: 03/05/1986, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sardineles	Bueno
Comercial	Bueno	Vias Pavimentadas	Bueno
Escolar	mas de 500	Transporte Público	Bueno
Asistencial	mas de 500		
Estacionamientos	0-100		
Areas verdes	0-100		
Zonas recreativas	0-100		

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	64	Año de Construcción	1989
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación			

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 410	67.57	M2	\$3,778,675.00	100.00%	\$255,325,069.75
TOTALES					100%	\$255,325,070

Valor en letras Doscientos cincuenta y cinco millones trescientos veinticinco mil setenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$255,325,070
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

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, el conjunto posee garajes de uso comunal, asignados por sorteo.

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: 0798, Fecha escritura: 03/05/1986, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 150000, Total unidades: 162, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, 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. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL	2	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000		\$		\$	\$3,686,567.16	3154594986
2	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,562,500.00	3102145013
3	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL	1	\$200,000,000	0.94	\$188,000,000		\$		\$	\$4,086,956.52	3134988693
Del inmueble		410	.	.	0			0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	36	67	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,686,567.16
2	36	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,562,500.00
3	36	50	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,086,956.52
	36									
									PROMEDIO	\$3,778,674.56
									DESV. STANDAR	\$274,092.12
									COEF. VARIACION	7.25%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,052,766.68	TOTAL	\$273,845,444.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,504,582.44	TOTAL	\$236,804,635.48
VALOR TOTAL	\$255,325,069.75			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-kennedy-central-bogota/192624176#>

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-kennedy-central-bogota/192987556>

3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-kennedy-central-bogota/192458463>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 26 SUR 72C 41 IN 9 AP 410 | CIUDAD KENNEDY ORIENTAL
| Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

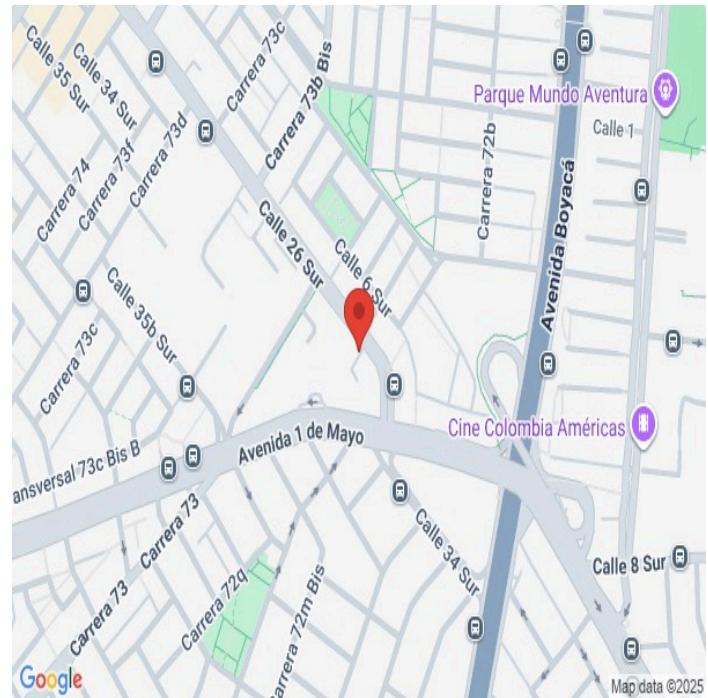
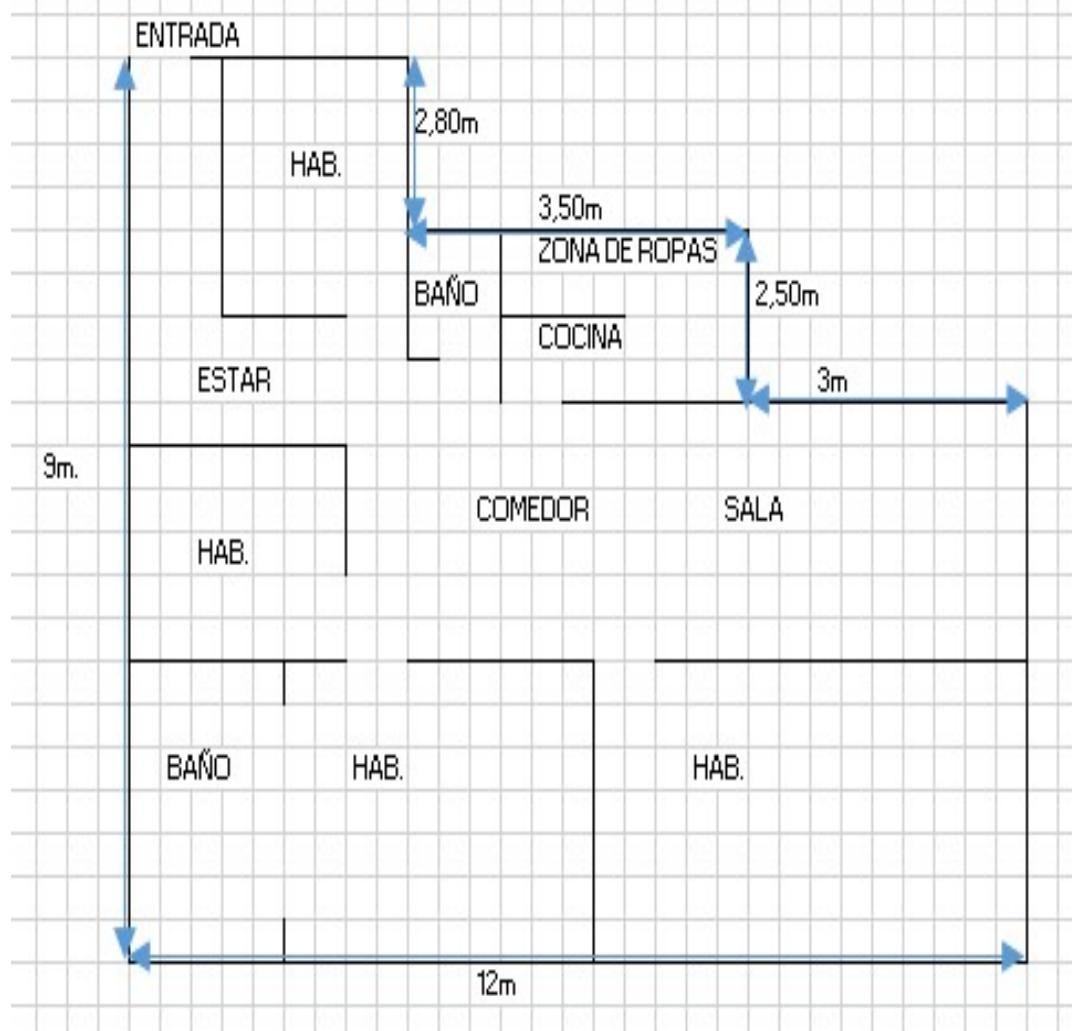
Latitud: 4.620141297654566

Longitud: -74.14238843508616

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37' 12.5076''

Longitud: 74° 8' 32.5962''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS: General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closest hab. 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Closest hab. 2

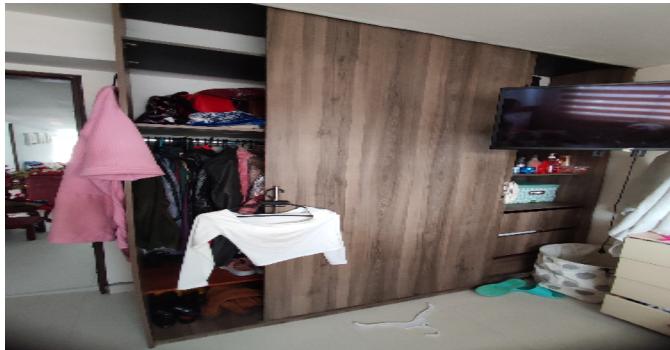


Habitación 3



FOTOS: General

Closet hab. 3



Habitación 4



Closet hab. 4



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Canchas-CJ



FOTOS: General

Canchas-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-1090370163



PIN de Validación: ad6ella5e



<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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura económica 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: ad6e6a5a

**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestación, transformación y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de arena, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, teclados 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: ad6e0a5a



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.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506
 Teléfono: 3124024102
 Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	24/03/2019

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

ad6e0a5a



PIN de Validación: ad6ella5a



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 diecisiete (17) días del mes de Noviembre 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-1090370163 M.I.: 50S-970784



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511256184125163813

Nro Matrícula: 50S-970784

Página 2 TURNO: 2025-50S-1-476030

Impreso el 25 de Noviembre de 2025 a las 01:41:06 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 003 Fecha: 12-09-1989 Radicación: 1989-50S-6-45703

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 15-08-1989 NOTARIA 20 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GUTIERREZ LONDOÑO ANGELA

CC# 21317421 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-01-2004 Radicación: 2004-50S-6-4631

Doc: ESCRITURA 5121 DEL 03-09-2003 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 798 DEL 03-05-86 NOT 20 DE BGT. EN CUANTO A SOMETER LA UNIDA RESIDENCIAL EXPERIMENTAL KENNEDY UREK. A LA LEY 675 DEL 03-08-2001 NUEVO REGIMEN DE P.H. Y A LAS DEMAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN, ADICIONEN O REGLAMENTEN

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

A: UNIDAD RESIDENCIAL EXPERIMENTAL KENNEDY UREK

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-50S-6-59555

Doc: ESCRITURA 2351 DEL 18-06-2009 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: GUTIERREZ LONDOÑO ANGELA

CC# 21317421 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O CAMPA/ERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2014 Radicación: 2014-50S-6-14453

Doc: ESCRITURA 11807 DEL 20-12-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GUTIERREZ LONDOÑO ANGELA

CC# 21317421

A: GOMEZ GUTIERREZ GLORIA ELIZABETH

CC# 51686998 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-2015 Radicación: 2015-50S-6-72581

Doc: ESCRITURA 8943 DEL 27-08-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL AREA PRIVADA TOTAL ES DE: 67.57 MTS2

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

A: GOMEZ GUTIERREZ GLORIA ELIZABETH

CC# 51686998 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511256184125163813

Nro Matrícula: 50S-970784

Página 4 TURNO: 2025-50S-1-476030

Impreso el 25 de Noviembre de 2025 a las 01:41:06 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: 2025-50S-1-476030

FECHA: 25-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR C.R.P.

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

26 noviembre 2025

Hora

09:50 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Avaluos nelly botello

Número de operación

68781909266184320515979675414174736

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•3682

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe

0087263820



ARCHIVO: LRHIPO-1090370163

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1090370163
	Hash documento:	3c1a92490d
	Fecha creación:	2025-11-28 16:07:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado en AvalSign. Token: 319005</p>	
<p>Puntos: Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.156.181.195 2025-11-27 18:36:00</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>

