



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1115418864

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	JAVIER ANDRES AGUDELO CASTAÑEDA				FECHA VISITA	09/12/2022	
NIT / C.C CLIENTE	1115418864				FECHA INFORME	12/12/2022	
DIRECCIÓN	CARRERA 10 ESTE 76-25 SUR BQ G IN 1 AP 204				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 1			EDAD (AÑOS)	6 años	
BARRIO	BOLONIA				REMODELADO		
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO						
IDENTIFICACIÓN	63537208						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	ARIAS MORALES MARIA ESMERALDA						
NUM. ESCRITURA	859 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	54	FECHA	29/02/2016	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO				APTO 204 INT 1 BL G	50S-40709371
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
CHIP	AAA0251EZUH						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION RINCON DE BOLONIA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	38000	VRxM2	981.91		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1748%						

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 10 ESTE 76-25 SUR BQ G IN 1 AP 204, AGRUPACIÓN RINCÓN DE BOLONIA en el barrio BOLONIA, de la ciudad de Bogotá. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall de habitaciones, tres alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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

### ACABADOS

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

### DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,392,951.20

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,392,951.00

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

### NOMBRES Y FIRMAS

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
Perito Actuante  
C.C: 63537208  
RAA: AVAL-63537208

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	520
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021  
Inmueble sometido a Propiedad Horizontal.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.39		AREA	M2		
AREA PRIVADA	M2	38.70		AVALO	PESOS	49.256.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.70		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	38.70	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 10 ESTE 76-25 SUR BQ G IN 1 AP 204 | BOLONIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6832, fecha: 04/11/2015, Notaria: 24 y ciudad: Bogotá D.C..

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

	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	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	7
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 10 ESTE 76-25 SUR BQ G IN 1 AP 204

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2016

### Comentarios de estructura

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, aunque el inmueble se encuentra sin acabados.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 204 INT 1 BL G	38.70	M2	\$2,232,376.00	100.00%	\$86,392,951.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$86,392,951.20</b>
Valor en letras	Ochenta y seis millones trescientos noventa y dos mil novecientos cincuenta y un Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valorización:</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>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.					

### SALVEDADES

#### Avalúo actualizado el 13 de marzo de 2023— certificado 50S-40709371 del 3 de marzo de 2023-adjunto

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado. El Conjunto está dotado de (75) parqueaderos comunitarios, (6) parqueaderos de visitantes, (2) parqueaderos de discapacitados, (142) parqueaderos de motos, (6) parqueaderos para visitantes de motos, los cuales están ubicados en una zona descubierta.

**El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.**

Escrutura: 6832, Fecha escritura: 04/11/2015, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 38000, Total unidades: 520, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0  
No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, aunque el inmueble se encuentra sin acabados.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**El Inmueble objeto de avalúo cuenta en buen estado de conservación, aunque no tiene acabados, sus muros en cemento y ladrillo a la vista, pisos en cemento, inmueble sin puertas internas, techo sin acabados, baño y cocina con baldosa en zonas húmedas.**

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,405,684.75	314-3929238
2	MISMO CONJUNTO	2	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,279,069.77	300-4477613
3	MISMO CONJUNTO	1	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,700,258.40	314-4491397
4	MISMO CONJUNTO	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,700,258.40	320-4518728
<b>Del inmueble</b>		<b>204</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	6	43.39	38.70	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,044,832.04
2	6	43.00	38.70	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$1,937,209.30
3	6	44.00	38.70	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,295,219.64
4	6	43.39	38.70	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,295,219.64
<b>6 años</b>		.	.	.	.	.	.	.	.	.
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,143,120.16</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$181,041.75</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>8.45%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,324,161.90	<b>TOTAL</b>	\$89,945,065.53
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,962,078.41	<b>TOTAL</b>	\$75,932,434.46
VALOR TOTAL		\$86,392,951.20		

Observaciones:

Se da afectación por acabados al estar en obra gris.

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 10 ESTE 76-25 SUR BQ G IN 1 AP 204 | BOLONIA |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

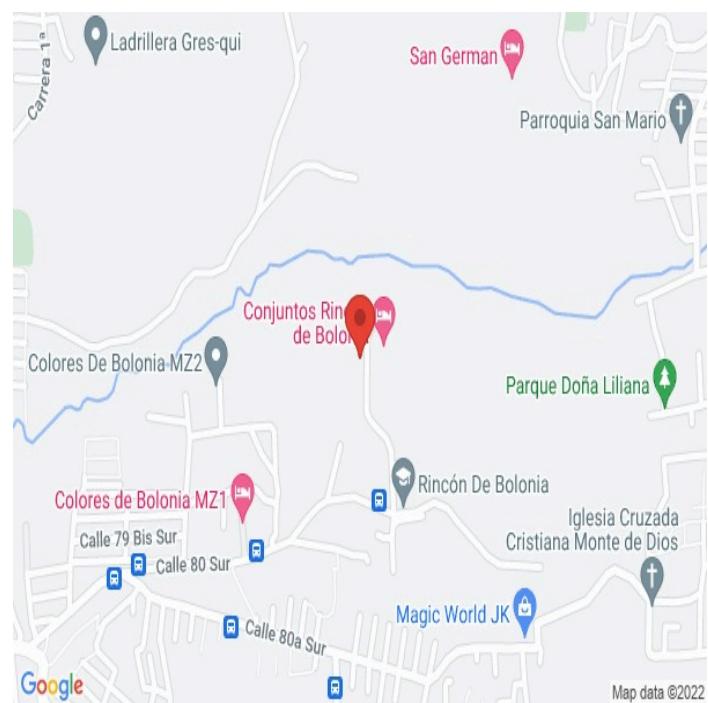
**Latitud:** 4.5127

**Longitud:** -74.0995

### COORDENADAS (DMS)

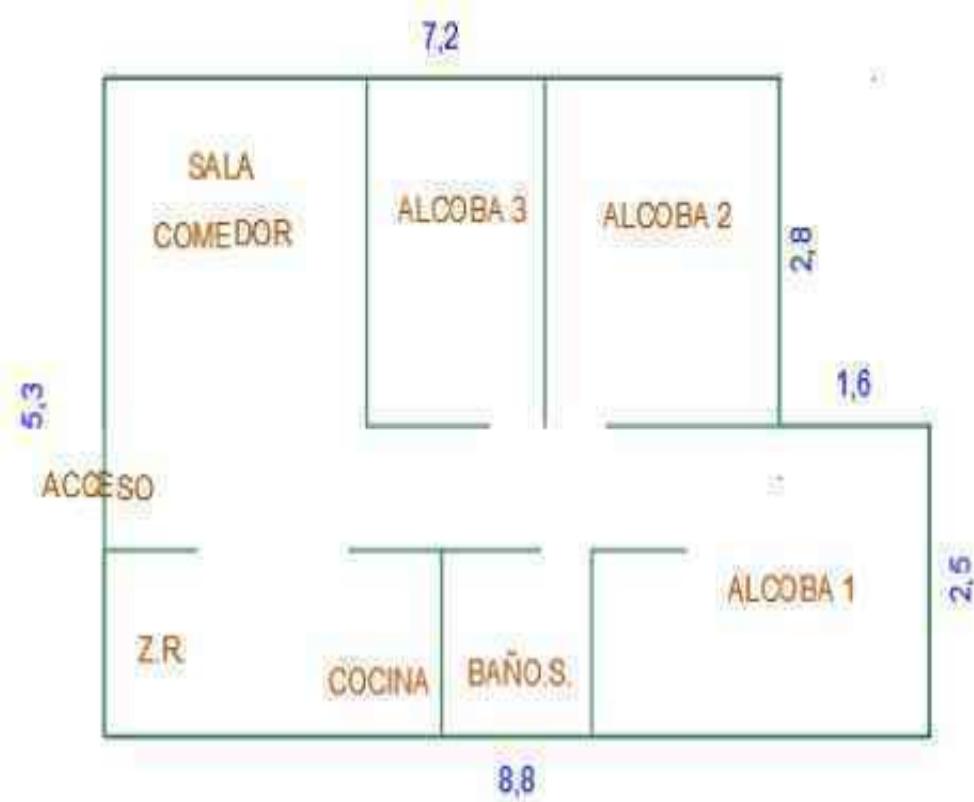
**Latitud:** 4° 30' 45.7194''

**Longitud:** 74° 5' 58.2''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### APARTAMENTO 204



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



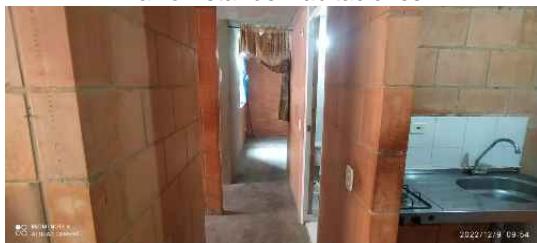
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-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

----- **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 recibido del 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 valorar 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-1115418864**



PIN de Validación: bf8f0b17



<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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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 ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bf8f0b17

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bf8f0b17

## 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bf8f0b17

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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 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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bf8f0b17



### PIN DE VALIDACIÓN

**bf8f0b17**

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 Diciembre del 2022 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: 230303741873177716

Nro Matrícula: 50S-40709371

Página 1

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 11:40:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-12-2015 RADICACIÓN: 2015-90919 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA0251EZUHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AP.204 I.1 B.G AG.RINCON DE BOLONIA MZ.3A ET.II PH CON AREA DE CONSTRUIDA 43.39M2 Y AREA PRIVADA CONSTRUIDA 38.70M2 CON COEFICIENTE DE 0.1748% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6832 DE FECHA 04-11-2015 EN NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIEDICOMISO RINCON DE BOLONIA II FIDUBOGOTA S.A.) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MECANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RINCON DE BOLONIA- FIDUBOGOTA S.A.) POR E. 3049 DEL 28-05-15 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 2310 DEL 13-05-14 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40663105. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE CONSTRUCCIONES SOLFI LTDA., POR E. 3344 DEL 20-08-10 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 429 DEL 15-02-05 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR EL AREA CORRECTA RESULTANTE DEL ENGLOBE DEL LOTE 2#039;A PRIMA MZA 20 Y DEL LOTE INSTITUCIONAL MANZANA 18, POR E. 779 DEL 15-03-05 NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. Y EN CUANTO QUE SE EXCLUYEN DEL CITADO ENGLOBE LOS PREDIOS CON MATRICULA INMOBILIARIA 40394172, 40394174/79 POR SER VIAS VEHICULARES Y PEATONALES Y SE ACLARA EL AREA Y LINDEROS DEL LOTE ENGLOBADO, POR E. 4489 DEL 04-11-10 NOTARIA 20 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40446559. LOTEO POR E. 20 DEL 09-01-2002 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40393897 AL 40394206. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ALINDERAR LAS ZONAS DE CESION, ALINDERAR EL LOTE INSTITUCIONAL DE LA MANZANA 18, LA LICENCIA DE CONSTRUCCION DE LAS MANZANAS 6, 9, 10 Y 11. QUEDA CONDICIONADA A LA RAD. DE LA CERT. DE APOR. DE OBRAS ART. 16 DCTO 176 DEL 09-03-2000, POR E. 1487 DEL 22-03-2002 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C.) ADQUIRIO POR COMPRA A OLIVERA CADENA DANIEL GUSTAVO POR E. 2318 DEL 31-08-2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., ESTE ENGLOBO POR E. 1756 DEL 13-07-2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40371000. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: PREDIO NUMERO UNO: POR COMPRA A GACOC Y CIA. LTDA., POR E. 1756 DEL 13-07-2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 615 DEL 23-02-2001 NOTARIA 19 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40361238. ADQUIRIO POR RESTITUCION DE FIDEICOMISO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FIDUCENTRAL S.A., POR E. 1951 DEL 05-06-98 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE EL SE/OR GUSTAVO ALBERTO CORREA CANCINO ACTUA A NOMBRE DE GACOC Y CIA. LTDA., Y A NOMBRE PROPIO TAMBIEN, POR E. 2931 DEL 28-08-98 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, A SU VEZ ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ESTABLECER QUE NO HUBO LUGAR A ADJUDICACION ALGUNA A LA SE/ORA ALEXANDRA CORREA GUTIERREZ, POR E. 3644 DEL 29-10-98 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GACOC Y CIA. LTDA., POR E. 6538 DEL 26-12-95 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA RESTANTE DEL PREDIO, POR E. 4196 DEL 18-09-96 NOTARIA 9 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE OLIVERA BONILLA DANIEL ANTONIO POR E. 3914 DEL 29-10-95 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON OLIVERA CADENA GERMAN, DANIEL GUSTAVO Y JULIO ENRIQUE POR E. 2756 DEL 05-10-79 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-533695. TODOS ELLOS, CELEBRARON DIVISION MATERIAL POR E. 8173 DEL 10-11-78 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-481751. ADQUIRIERON JUNTO CON OLIVERA DE BA/OS GLADYS, OLIVERA DE GALLEGOS MIRIAM, OLIVERA CADENA FRANCISCO JAVIER, OLIVERA DE SANTOYO SILVIA CECILIA Y OLIVERA CADENA PATRICIA ALCIRA POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CADENA OLIVERA ALCIRA SEGUN SENTENCIA DEL 18-07-77 JUZGADO 14 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-383050. PREDIO NUMERO DOS: EL 50% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A CORREA CANCINO GUSTAVO ALBERTO POR E. 614 DEL 23-02-2001 NOTARIA 19 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON OLIVERA CADENA DANIEL GUSTAVO POR COMPRA A GAMBOA BAUTISTA CECILIA POR E. 853 DEL 06-04-99 NOTARIA 48 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 289 DEL 23-01-97 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40272057. ESTA ADQUIRO JUNTO CON CRUZ DURAN BLANCA BRIGIDA POR COMPRA A GACOC Y CIA. LTDA., POR E. 4223 DEL 01-08-95 NOTARIA 9 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40225733. ESTA ADQUIRIO COMO YA SE CITO.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUERRA DE LA PAZ PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUERRA DE LA PAZ PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUERRA DE LA PAZ PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUERRA DE LA PAZ PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUERRA DE LA PAZ PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303741873177716

Nro Matrícula: 50S-40709371

Página 3

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 11:40:38 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-27494

Doc: ESCRITURA 859 del 29-02-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

NIT# 8301212085

A: ARIAS MORALES MARIA ESMERALDA

CC# 65766793 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-27494

Doc: ESCRITURA 859 del 29-02-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

NIT# 8301212085

A: ARIAS MORALES MARIA ESMERALDA

CC# 65766793 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 01-03-2023 Radicación: 2023-11482

Doc: CERTIFICADO 128 del 22-02-2023 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: ARIAS MORALES MARIA ESMERALDA

CC# 65766793 X

**A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPA\$ERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 01-03-2023 Radicación: 2023-11482

Doc: CERTIFICADO 128 del 22-02-2023 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ARIAS MORALES MARIA ESMERALDA

CC# 65766793 X

**A: LOZANO QUINTANA RUBEN ARCENIO**

CC# 93370603





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

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303741873177716

Nro Matrícula: 50S-40709371

Página 5

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 11:40:38 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: REXC

TURNO: 2023-88890      FECHA: 03-03-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

  
El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR | DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR | DNP

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