



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1074958835

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE HUMBERTO SALINAS CUESTA				FECHA VISITA	26/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	1074958835				FECHA INFORME	01/03/2023
DIRECCIÓN	CALLE 48B SUR 5F 30 IN 22 AP 201				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	PUERTO RICO				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO					
IDENTIFICACIÓN	79.803.347					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	MRY SOL BRINEZ DUCUARA					
NUM.	12718 Escritura	NOTARIA	27	FECHA	29/12/2023	
ESCRITURA	ePropiedad					
Ciudad	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca		
ESCRITURA						
CEDULA	Sin información					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0170RONX					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BOSQUES DE LA HACIENDA 1 - NÚCLEO LOS PINOS					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1928%					

M. INMOB.	N°
IN 22 AP 201	50S-40325847

### OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 48B SUR No. 5F-30 (encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura, el certificado de tradición y en la información catastral. **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.

### 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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 97,251,242.08**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,251,242.00**

### 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

  
MIGUEL ANGEL FRANCO  
POLANCO  
Perito Actuante  
C.C: 79.803.347  
RAA: AVAL-79803347

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	264
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/N	AREA	M2	34.42
AREA PRIVADA	M2	34.42	AVALUO	PESOS	61531000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	11.66	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.42
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.31	AREA LIBRE PRIVADA	M2	11.66

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 48B SUR 5F 30 IN 22 AP 2011 | PUERTO RICO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1340, fecha: 25/05/1999, Notaría: 54 y ciudad: BOGOTÁ.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Demanda / interés</b>	Media		
		<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>
<b>Comercial</b>	No hay		mas de 500
<b>Escolar</b>	Regular		300-400
<b>Asistencial</b>	Malo		mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Regular		400-500
<b>Áreas verdes</b>	Bueno		0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno		0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** NO

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	3
<b>Nº de sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	100
<b>Vida remanente</b>	76
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CALLE 48B SUR 5F 30 IN 22 AP 201

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1999

**Comentarios de estructura**  
Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidenciaron daños que afecten activamente la propiedad.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 22 AP 201	34.42	M2	\$2,579,663.20	91.30%	\$88,792,007.34
Area Privada Libre	PATIO	11.66	M2	\$725,491.83	8.70%	\$8,459,234.74
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$97,251,242.08</b>
Valor en letras	Noventa y siete millones doscientos cincuenta y un mil doscientos cuarenta y dos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$97,251,242.08**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**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

Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 48B SUR No. 5F-30(encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura, el certificado de tradición y en la información catastral.

**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.**

Acuerdo al certificado de tradición y libertad suministrado al parecer el inmueble no presenta algún tipo de limitación jurídica.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. La Urbanización cuenta con zona de parqueo para vehículos y para motos sin demarcar.

Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Escritura: 1340, Fecha escritura: 25/05/1999, Notaría escritura: 54, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 0, Total unidades: 264, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enlace en cerámica en baño, cocina y patio, puertas interiores en madera, ventanería metálica.

### 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	Mismo Sector	1	\$110,000,000	.97	\$106,700,000		\$0	1	\$8,500,000	\$2,455,000.00	3125244333
2	Mismo Conjunto	2	\$110,000,000	.97	\$106,700,000		\$0	1	\$8,500,000	\$2,852,992.45	3209840616
3	Mismo Conjunto	2	\$100,000,000	.97	\$97,000,000		\$0	1	\$8,500,000	\$2,571,179.55	3203611685
4	Mismo Sector	3	\$115,000,000	.97	\$111,550,000		\$0	1	\$8,500,000	\$2,453,571.43	3157854431
<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	30	46	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,455,000.00
2	24	42	34.42	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,710,342.83
3	24	52	34.42	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,699,738.53
4	16	47	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,453,571.43
<b>24 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,579,663.20</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$144,839.33</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.61%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,724,502.53</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$93,777,377.15</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,434,823.86</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$83,806,637.36</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$88,792,007.34</b>		

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10631\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10631_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/molinos/bogota/5906444>

2.-Tomada en sitio

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/antonio-morales/bogota/10020108>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-de-los-molinos/bogota/7719425>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 48B SUR 5F 30 IN 22 AP 201 | PUERTO RICO | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

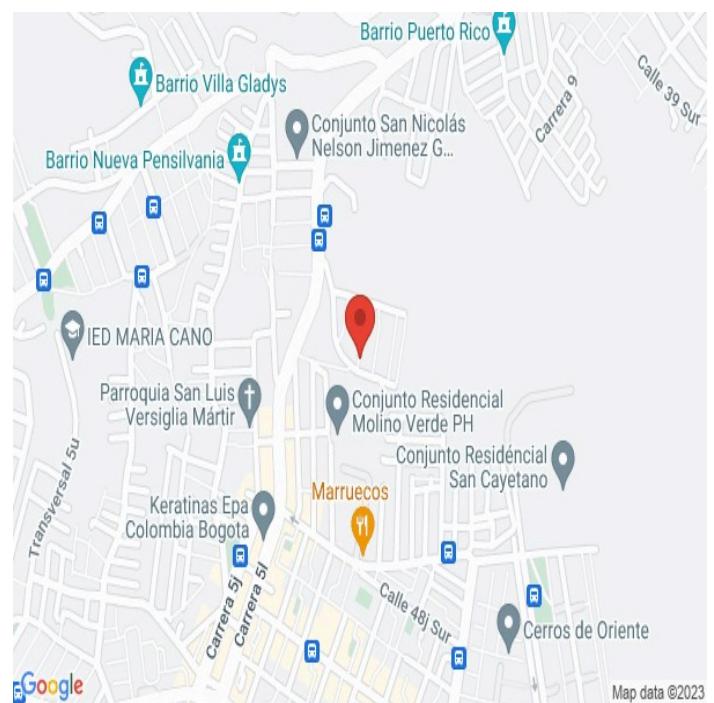
**Latitud:** 4.559268

**Longitud:** -74.109938

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 33' 33.3648''

**Longitud:** 74° 6' 35.7762''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

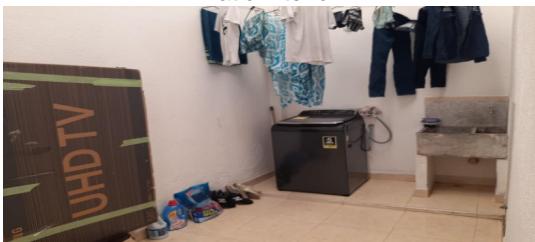
Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación Principal



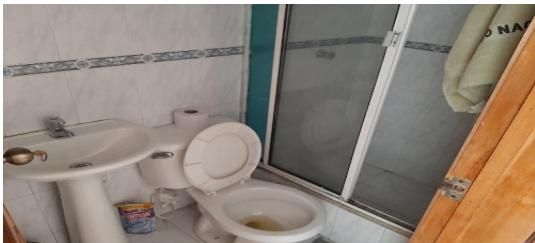
Habitación Principal



Habitación 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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-1074958835**



PIN de Validación: b56d0ae3



<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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b56d0ae3

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b56d0ae3



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



## 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  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

**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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.**

**El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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



PIN de Validación: b56d0ae3



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b56d0ae3**

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 Febrero del 2023 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: 230214382072069761**

**Nro Matrícula: 50S-40325847**

Página 1

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 10:32:28 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: 11-07-1999 RADICACIÓN: 1999-42738 CON: ESCRITURA DE: 30-06-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA0170RONXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1340 de fecha 25-05-1999 en NOTARIA 54 de SANTAFE NUCLEO LOS PINOS BLOQUE 9 APTO 201 con area de 34.42 M2 con coeficiente de 0.1928 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**COMPLEMENTACION:**

COMPANIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES S.A. CELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 5199 DEL 07-10-97 NOTARIA 55 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 050-4029488.-COMPANIA INTERNACIONAL DE CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMRPA AMORALES Y CASAS CIA.S.C.A.,POR LA ESCRITURA #7781 DEL 20-09-1990 NOTARIA 29 DE BOGOTA., REGISTRADA AL FL. 050-40052694.-MORALES Y CASAS CIA.S.C.A.ADQUIRIO POR APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD DE GOMEZ VDA. DE MORALES CARMEN, POR LA ESCRITURA #7841 DEL 30-12-1976 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, ESTA HUBO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON MORALES Y GOMEZ Y CIA. S. EN C.,MORALES GOMEZ EDUARDO, MORALES DE ESCALLON BEATRIZ,POR LA ESCRITURA #5443 DEL 08-10-1976 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-0392427.-ESTOS ADQUIRIERON ASI;MORALES Y GOMEZ Y CIA. S. EN C. POR APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD DERECHOS DE CUOTA 8.33%DE GOMEZ DE MORALES CARMEN, POR ESCRITURA #10590 DEL 21-12-1974 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, GOMEZ DE MORALES CARMEN,MORALES DE ESCALLON BEATRIZ, MORALES GOMEZ EDUARDO,ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA ENTRE LOS MISMOS POR LA ESCRITURA #707 DEL 14-03-1961 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, OTRA PARTE LA ADQUIRIO GOMEZ VDA. DEMORALES CARMEN, POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A TORRES VDA. DE CSAS GABRIELA, POR LA ESCRITURA #4151 DEL 27-12-1957 NOTARIA 1A. DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A MORALES GOMEZ LUIS POR LA ESCRITURA #3090 DEL 04-10-1957 NOTARIA 1A. DE BOGOTA, GOMEZ VDA. DE MORALES CARMEN, MORALES DE ESCALLON BEATRIZ,MORALES GOMEZ EDUARDO Y LUIS,ADQUIRIERON POR ADJUDICCION EN LA SUCESION DE MORALES PARDO ANTONIO, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, DE FECHA 05-10-1954.-POR ESCRITURA #894 DEL 04-10-1961 NOTARIA 1A. DE BOOGTA.,FUE ACLARADA LA ESCRITURA 707 CITADA ANTERIORMENTE.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 48B SUR 5F 30 IN 22 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 5 G BIS 48-G-56 SUR NUCLEO LOS PINOS BLOQUE 9 APTO 201

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

50S - 40325337

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-06-1999 Radicación: 1999-42738

Doc: ESCRITURA 1340 del 25-05-1999 NOTARIA 54 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE

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

**A: COMPANIA INTERNACIONAL DE CONSTRUCCIONES S.A.** X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-06-1999 Radicación: 1999-42738

Doc: ESCRITURA 1340 del 25-05-1999 NOTARIA 54 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230214382072069761**

**Nro Matrícula: 50S-40325847**

Página 2

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 10:32:28 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

**A: COMPA/IA INTERNACIONAL DE CONSTRUCCIONES S.A.**

**X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2001 Radicación: 2001-41801**

Doc: ESCRITURA 1709 del 04-06-2001 NOTARIA 54 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$12,791,291

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA V.I.S CON SUBSIDIO DE CAFAM

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

DE: COMPA/IA INTERNACIONAL DE CONSTRUCCIONES S.A

**A: BRI/EZ DUCUARA MARYSOL**

CC# 52167813 **X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-07-2001 Radicación: 2001-41801**

Doc: ESCRITURA 1709 del 04-06-2001 NOTARIA 54 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BRI/EZ DUCUARA MARYSOL

CC# 52167813 **X**

**A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-2012 Radicación: 2012-72888**

Doc: ESCRITURA 01051 del 22-05-2012 NOTARIA 54 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

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

DE: BRI/EZ DUCUARA MARYSOL

CC# 52167813 **X**

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-08-2012 Radicación: 2012-73402**

Doc: ESCRITURA 01423 del 03-07-2012 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BRI/EZ DUCUARA MARYSOL

CC# 52167813

**A: DUCUARA DE BRI/EZ LEOPOLDINA**

CC# 28672654 **X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-2019 Radicación: 2019-57804**

Doc: ESCRITURA 3071 del 12-08-2019 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: DUCUARA DE BRI/EZ LEOPOLDINA

CC# 28672654

**A: BRI/EZ DUCUARA ALEXANDRA**

CC# 52064418 **X 10%**





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

Certificado generado con el Pin No: 230214382072069761

Nro Matrícula: 50S-40325847

Página 4

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 10:32:28 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: 2023-52071      FECHA: 14-02-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

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

FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCIONValidar  
autenticidad de

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 05:25:08 PM  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2023-6210 se calificaron las siguientes matriculas:

40325847

Nro Matricula: 40325847

CIRCULO DE REGISTRO: 50S

BOGOTA ZONA SUR

No CATASTRO: AAA0170RONX

MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) TRANSVERSAL 5 G BIS 48-G-56 SUR NUCLEO LOS PINOS BLOQUE 9 APTO 201

2) CL 48B SUR 5F 30 IN 22 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 09-02-2023 Radicacion: 2023-6210 Valor Acto: \$ 5,500,000.00

Documento: ESCRITURA 12718 DEL: 29-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO SOBRE EL 10%. SE EFECTUO VENTA DE DERECHOS HERENCIALES POR PARTE DE LOS SRES. JOSUE DAVID DUARTE BRI/EZ Y NANCY ESTHER DUARTE BRI/EZ MEDIANTE E.P. 5571 DEL 29 DE JUNIO DEL 2022 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: BRI/EZ DUCUARA NANCY

51,674,545

DE: DUARTE BUITRAGO HENRY ALONSO

A: BRI/EZ DUCUARA MARYSOL - HEREDERA Y CESIONARIA

52,167,813

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 13 de Febrero de 2023 a las 05:25:08 PM

Funcionario Calificador ABOGA273

El Registrador - Firma

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

