



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019020875

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES MAURICIO SIERRA ROA
NIT / C.C CLIENTE	1019020875
DIRECCIÓN	TV 34F 40 75 SUR IN 14
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Villa Mayor
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/05/2023
FECHA INFORME	30/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRUZ NIETO SANDRA ROCIO			
NUM. ESCRITURA	01946 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	13	FECHA
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	S/I.			
CHIP	AAA0014NRLF			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIVIENDA 23 AGRUPACION 2 LOTE A. MANZANA 9 URBANIZACION CIUDAD VILLA MAYOR.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I.	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I.			

M. INMOB.	N°
IN 14	50S-844633

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa ubicada en la TV 34F 40 75 SUR IN 14, Vivienda 23 sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Villa Mayor, de la ciudad de Bogotá D.C. Cuenta con tres niveles, sus áreas registradas en escritura pública son las siguientes: Área de terreno o Cabida 45.57 m<sup>2</sup>. Área construida 82.73 m<sup>2</sup>. **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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 458,762,499.96**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,475,634.00**

#### 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

  
**ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 14254793  
 RAA: AVAL-14254793

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	Casa
Total unidades de vivienda	18
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.  
Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.57	AREA TERRENO	M2	S/I.
AREA CONSTRUIDA	M2	82.73	CONSTRUCCION	M2	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA	M2	84	AREA TERRENO	M2	45.57
MEDIDA			AREA VALORADA	M2	82.73

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 34F 40 75 SUR IN 14 | Villa Mayor | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4533, fecha: 23/04/1985, Notaría: 5 y ciudad: BOGOTÁ D.C. .

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 34F 40 75 SUR IN 14

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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
Área terreno	TERRENO	45.57	M2	\$6,436,306.78	63.93%	\$293,302,499.96
Área construida	ÁREA CONSTRUIDA	82.73	M2	\$2,000,000.00	36.07%	\$165,460,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$458,762,499.96</b>

Valor en letras Cuatrocientos cincuenta y ocho millones setecientos sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$458,762,499.96**

### OFERTA Y DEMANDA

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

24

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

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa ubicada en laTV 34F 40 75 SUR IN 14, Vivienda 23 sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Villa Mayor, de la ciudad de Bogotá D.C. Cuenta con tres niveles, sus áreas registradas en escritura pública son las siguientes: Área de terreno o Cabida 45.57 m<sup>2</sup>. Área construida 82.73 m<sup>2</sup>. **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.**

El inmueble cuenta con un garaje comunal, descubierto de forma paralelo, ubicado en frente de su fachada. No se encuentra registrado en los documentos suministrados.

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

Escritura: 4533, Fecha escritura: 23/04/1985, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: S/I., Total unidades: 18, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO CONJUNTO	\$480,000,000	0.97	\$465,600,000	6016337700	45.57	82.73	\$2,000,000	\$165,460,000
2	MISMO CONJUNTO	\$470,000,000	0.97	\$455,900,000	3204555050	45.57	82.73	\$2,000,000	\$165,460,000
3	MISMO CONJUNTO	\$495,000,000	0.97	\$480,150,000	3024587180	45.57	84.28	\$2,000,000	\$168,560,000
4	CONJUNTO CONTIGUO	\$450,000,000	0.97	\$436,500,000	3165266248	45.57	82.73	\$2,000,000	\$165,460,000
<b>Del inmueble</b>					<b>45.57</b>	<b>82.73</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$300,140,000	\$6,586,351	1.0	1.0	1.00	\$6,586,351
2	\$290,440,000	\$6,373,491	1.0	1.0	1.00	\$6,373,491
3	\$311,590,000	\$6,837,612	1.0	1.0	1.00	\$6,837,612
4	\$271,040,000	\$5,947,773	1.0	1.0	1.00	\$5,947,773
				PROMEDIO	\$6,436,306.78	
				DESV. STANDAR	\$376,904.40	
				COEF. VARIACION	5.86%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$6,436,306.78	AREA	45.57	TOTAL	\$293,302,499.96
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	82.73	TOTAL	\$165,460,000.00
VALOR TOTAL		\$458,762,499.96				

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11042\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11042_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-ciudad-villamayor-antigua-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/183-M4333185>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-ciudad-villamayor-antigua-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/3552-M4308437>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-villa-mayor-4-habitaciones-3-banos-2-garajes/10222-M4135315>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-mayor/bogota/8059800>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

TV 34F 40 75 SUR IN 14 | Villa Mayor | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

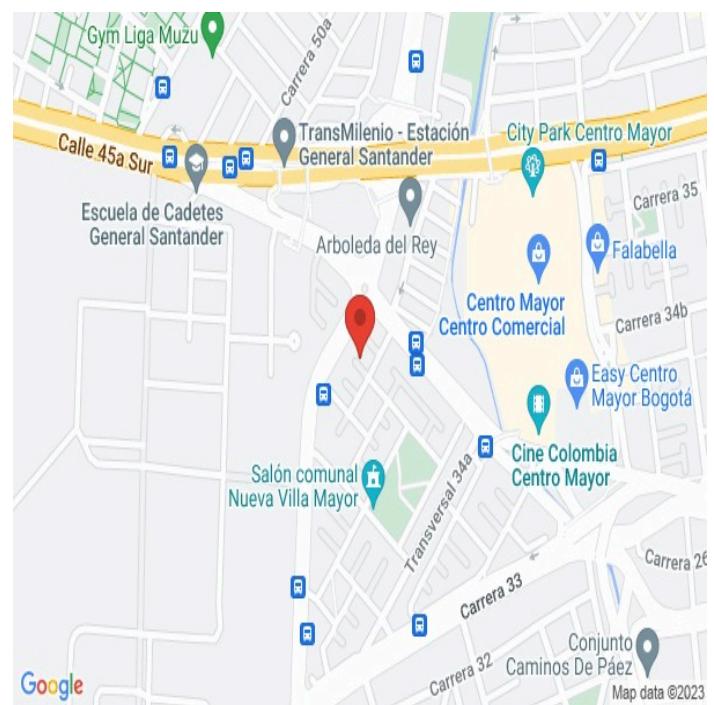
**Latitud:** 4.5911547

**Longitud:** -74.1273067

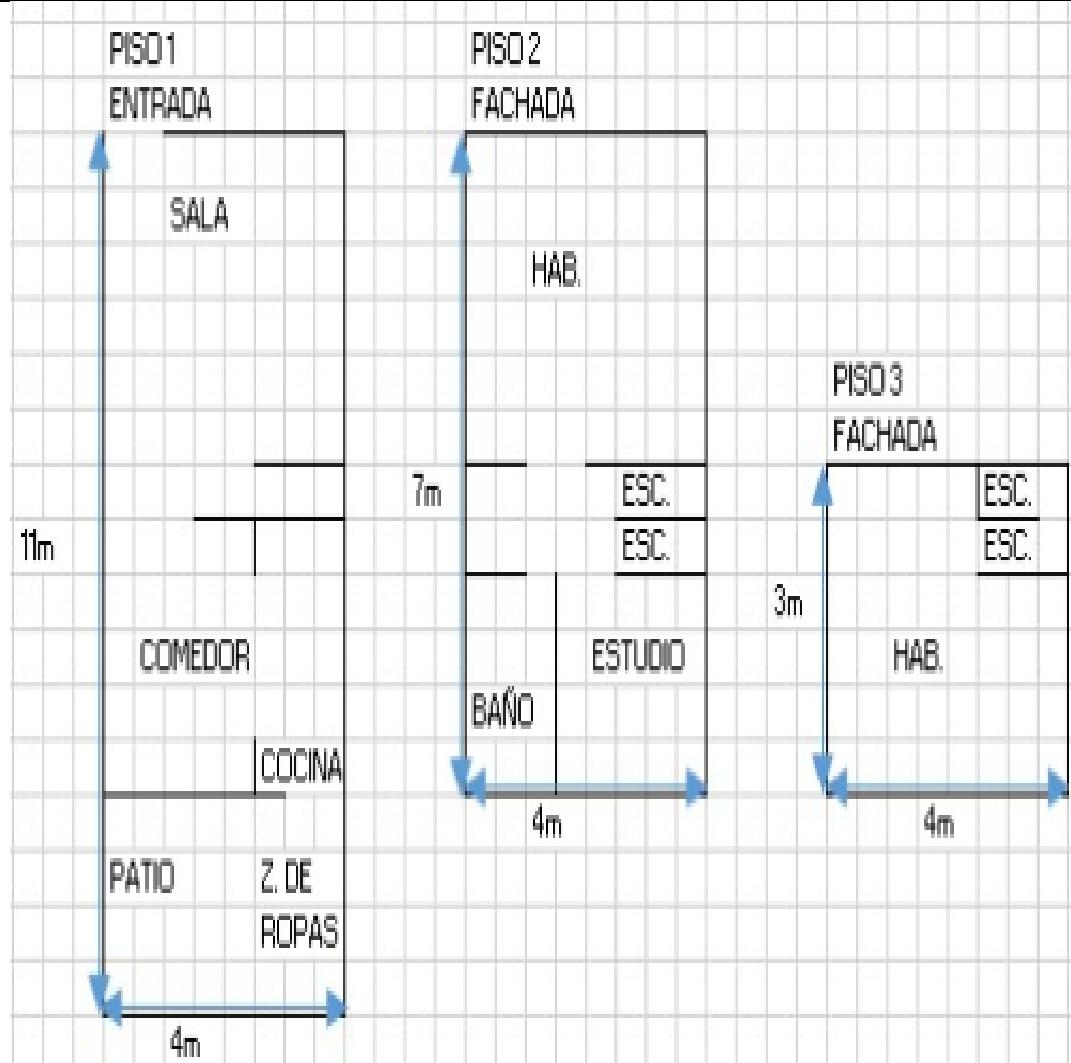
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 35' 28.1574''

**Longitud:** 74° 7' 38.3052''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmuble yo Conjunto



Nomenclatura Inmuble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Escalera



Estudio



Habitación Principal



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación Principal



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garajes ComunalesCJ



# 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-1019020875**



PIN de Validación: affc0a54



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: affc0a54



## 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 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**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 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: affc0a54



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

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: affc0a54



#### PIN DE VALIDACIÓN

**affc0a54**

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 once (11) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



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

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230503464676123338

**Nro Matrícula: 50S-844633**

Pagina 1 TURNO: 2023-175292

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 07:54:21 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: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 01-02-1985 RADICACIÓN: 84148116 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-12-1984

CÓDIGO CATASTRAL : AAA0014NBLFCOD CATASTRAL ANT: 44-S-33-1

SUBJEC-

N LIPPE:

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VIVIENDA 23 CON AREA DE 45.57M2. LOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 13710 DE 11-12-84 NOTARIA 5 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DE 6 DE JULIO DE 1984 ---

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE · %

SERVANTS

## **COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION.- URBANIZACION VILLA MAYOR FOLIO MATRIZ 050-0510067 ORGANACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA, ADQUIRO 6.LOTES DE TERRENO QUE HOY ENGLOBA,POR LA ESCRITURA N. 2009 DEL 06-04-1979 NOTARIA 5. DE BOGOTA,ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO ASI:POR COMPRA A JUANITA BUSTAMANTE DE ESLAVA, POR ESCRITUR N. 4820 Y 4821 DEL 16-08-1973 NOTARIA 5.DE BOGOTA ,(3 LOTES). ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION ENLA SUCESIONES GIOVANNI ROBERTO CROCE NORIS SO SEGUN SENTENCIA DEL 17-006-1971 JUZGADO 5.CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. ESTE HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA SONIA MIGNON PARDO, POR ESCRITURA N. 846 DEL 01-04-1947 NOTARIA 1. DE BOGOTA. Y POR COMPRA MARIA ANTONIA CUERVO DE REYES POR LA ESCRITURA N. 1023 DEL 18-05-1944 NOTARIA 1. DE BOGOTA.-OTRA PARTE LA ADQUIRIO LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA. POR COMPRA A JUAN MANUEL CORREA, POR ESCRITURA N. 7025 DEL 05-11-1975 NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23-12-1975.-ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN EL REMATE EN EL JUICIO DE VENTA DE ESTA CONTRA JOSE DEL CARMEN PLAZAS R. POR SENTENCIA DEL JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, DE FECHA 06-07-1966. -OTRA PARTE POR COMPRA A BERNARDO VASQUEZ P. LTDA. POR ESCRITURA N. 3670 DEL 30-06-1977 NOTARIA 5. DE BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA A LUIS EDUARDO LATORRE POR LA ESCRITURA N. 2888 DEL 21-09-1959 NOTARIA 6. DE BOGOTA.-OTRA PARTE ADQUIRIO LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA. POR COMPRA A CECILIA SIERRA DE TORRES, GUILLERMO HERNANDO SIERRA SABOGAL,GLORIA SIERRA DE MEDINA, JULIO CESAR SIERRA SABOGAL Y ALVARO SIERRA SABOGAL, SEGUN ESCRITURA N. 6385 DEL 06-10-1978 NOTARIA 5.DE BOGOTA.-ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESSION DE MARIA INES SABOGAL DE SIERRA, SEGUN SENTENCIA DEL 30-08-01967 DEL JUZGADO C. DEL CTO DE VILLAVICENCIO

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 3) TV 34F 40 75 SUR IN 14 (DIRECCION CATASTRAL)
  - 2) TV 40 40 75 SUR IN 14 (DIRECCION CATASTRAL)
  - 1) TRANSVERSAL 40 40-75 S INT. 14. VIVIENDA 23 AGRUPACION 2 LOTE A. MANZANA 9 URBANIZACION CIUDAD VILLA MAYOR

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## DESTINACION ECONOMICA

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

50S - 844615

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-1984 Radicación: 82693



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230503464676123338

Nro Matrícula: 50S-844633

Página 2 TURNO: 2023-175292

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 07:54:21 AM

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

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

Doc: RESOLUCION 3131 del 23-07-1984 SUPERINTENDENCIA BANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 162 VIVIENDAS

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

A: ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-12-1984 Radicación: 148116

Doc: ESCRITURA 13710 del 11-12-1984 NOTARIA 5. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 913 DESENGLOBE

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

A: ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-03-1985 Radicación: 85-39581

Doc: RESOLUCION 1106 del 21-03-1985 SUPERINTENDENCIA BANCARIA de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO SUPERBANCARIA PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 159 VIVIENDAS QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION VILLA MAYOR.

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

A: ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-05-1985 Radicación: 85-55406

Doc: ESCRITURA 4533 del 23-04-1985 NOTARIA 5. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-08-1985 Radicación: 85-98605

Doc: ESCRITURA 5114 del 08-05-1985 NOTARIA 5. de BOGOTA VALOR ACTO: \$2,450,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA.

NIT# 60025447

A: SANCHEZ GAMBA IRMA

CC# 51654556 X

A: VEGA JOSE MAURICIO

CC# 19255651 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-08-1985 Radicación: 85-98605

Doc: ESCRITURA 5114 del 08-05-1985 NOTARIA 5. de BOGOTA VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ GAMBA IRMA

CC# 51654556 X





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230503464676123338

Nro Matrícula: 50S-844633

Página 4 TURNO: 2023-175292

Impreso el 3 de Mayo de 2023 a las 07:54:21 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 011** Fecha: 13-09-2011 Radicación: 2011-84375

Doc: ESCRITURA 01946 del 27-07-2011 NOTARIA TERCERA de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$59,500,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: NIETO VEGA MARIA LUCILA

C.C.20.322.990

A: CRUZ NIETO SANDRA ROCIO

CC# 52028771 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-104658 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 11-10-1985

ESC. VALE COD ATE/579 11 OCT 1985

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 27-11-1985

NUMERO ESCRITURA CORREGIDA VALE CDO 2060/MCSM 27 NOV 1985

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-175292 FECHA: 03-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ