



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022366805

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YENNY LORENA BARRAGAN PAEZ
NIT / C.C CLIENTE	1022366805
DIRECCIÓN	CL 1 SUR 57 38
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Galán
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2024
FECHA INFORME	09/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	49 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRANCO GONZALEZ ELIECER				
NUM.	1826 EscrituraDe	NOTARIA	35	FECHA	12/12/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	1B T57 13				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0037ZTRU				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
50C-316953	CASA

#### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 1 SUR 57 38

Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a cuatro cuadras de la Avenida carrera 68.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

#### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 428,520,575

VALOR ASEGURABLE \$ COP 428,520,575

#### 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Estructurante - AAE- Receptora de vivienda de interés social
Uso Compatible Según Norma	No especifica
Uso Condicionado Según Norma	No especifica
Uso Prohibido Según Norma	No especifica
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	120 m2.	Frente	6m.
Forma	Regular	Fondo	20m.
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 2021
Antejardín	No se exige
Uso principal	Estructurante - AAE- Receptora de vivienda de interés social
Altura permitida pisos	No especifica
Aislamiento posterior	4m.
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	80.12

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	75.60
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 236.673.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA PISO 1	M2	39
AREA PISO 2	M2	42

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	80.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	51
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 1 SUR 57 38

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1975

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	120	M2	\$2,674,241.00	74.89%	\$320,908,920.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	80.12	M2	\$1,343,131.00	25.11%	\$107,611,655.72
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$428,520,575</b>

Valor en letras

Cuatrocientos veintiocho millones quinientos veinte mil quinientos setenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$428,520,575**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CL 1 SUR 57 38Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a cuatro cuadras de la Avenida carrera 68. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

### 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 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. GALÁN	\$830,000,000	0.95	\$788,500,000	3213739128	120	350	\$1,350,000	\$472,500,000
2	B. GALÁN	\$590,000,000	0.95	\$560,500,000	3176353569	143.36	143	\$1,300,000	\$185,900,000
3	B. GALÁN	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3102702134	144	576	\$1,450,000	\$835,200,000
Del inmueble						120	80.12		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$316,000,000	\$2,633,333	1.0	1.0	1.00	\$2,633,333
2	\$374,600,000	\$2,613,002	1.0	1.0	1.00	\$2,613,002
3	\$399,800,000	\$2,776,389	1.0	1.0	1.00	\$2,776,389
					PROMEDIO	\$2,674,241.48
					DESV. STANDAR	\$89,044.42
					COEF. VARIACION	3.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,674,241.00	AREA	120	TOTAL	\$320,908,920.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,343,131.00	AREA	80.12	TOTAL	\$107,611,655.72
VALOR TOTAL	\$428,520,575.72					

Observaciones:

Enlaces: 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/galan/bogota/10021169> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/galan/bogota/7553940> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/galan/bogota/7798860>



REPOSICION

CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	80.12
Area construida vendible	80.12
Valor M2 construido	\$2,582,944
Valor reposición M2	\$206,945,473
Valor reposición presupuesto M2	\$2,582,944
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,582,944
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	49
Edad en % de vida útil	49 %
Fito y corvin %	48 %
Valor reposición depreciado	\$1,343,131
Valor adoptado depreciado	\$1,343,131
Valor total	\$107,611,656



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 1 SUR 57 38 | Galán | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

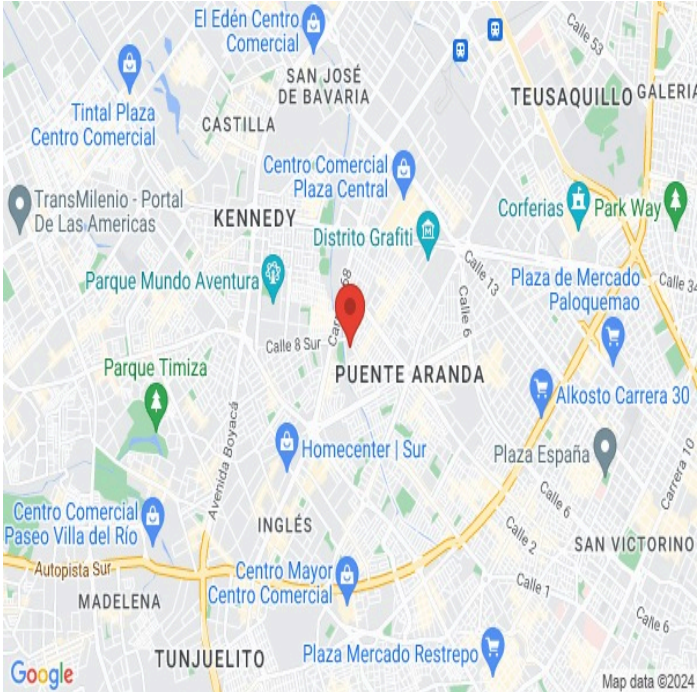
Latitud: 4.6174058

Longitud:-74.1234984

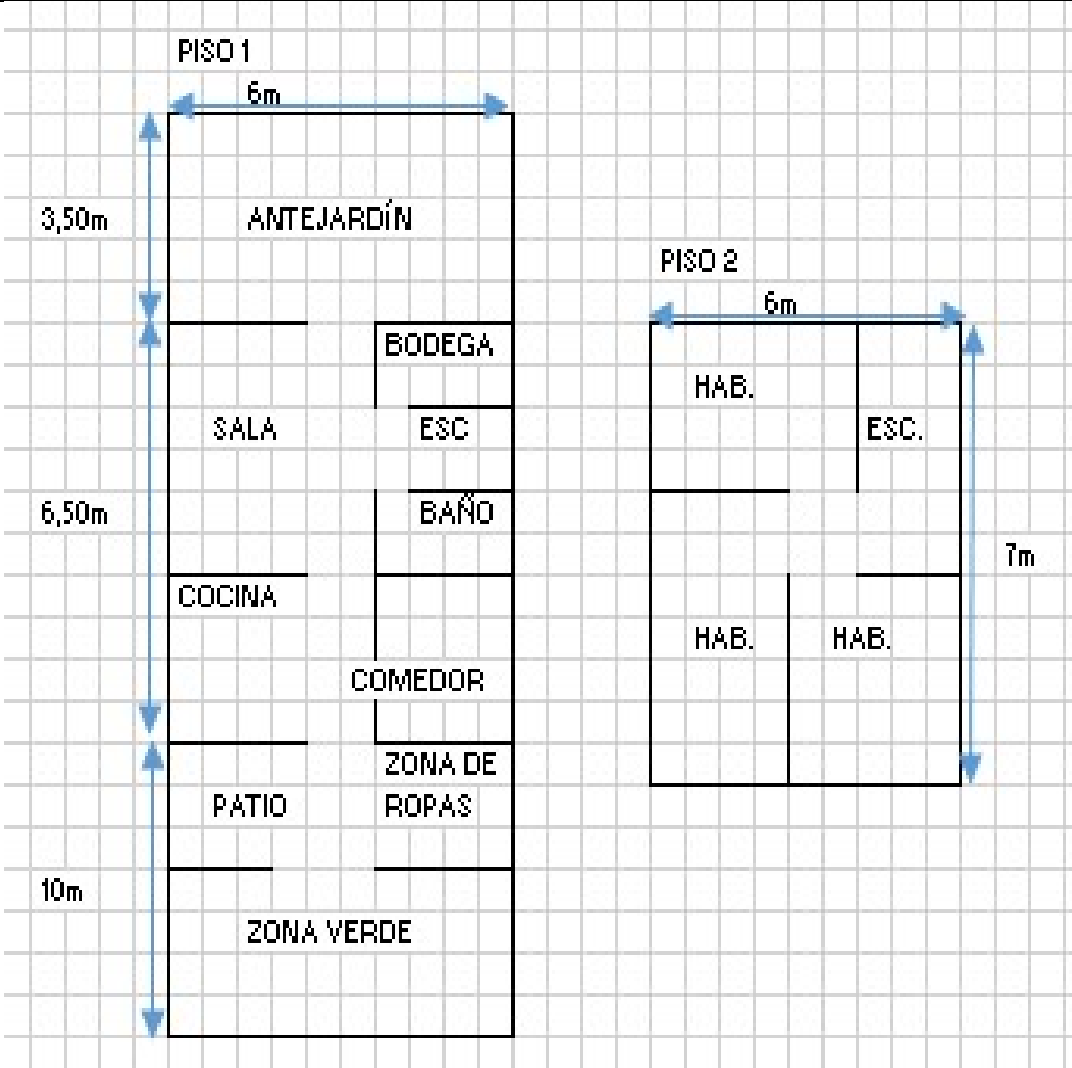
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37´ 2.661´´

Longitud:74° 7´ 24.5922´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Zonas Verdes






CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

AÑO GRAVABLE

2024



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 24010243254

401

Factura  
Número: 2024001041802547130

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP: AAA0037ZTRU

2. DIRECCIÓN: CL 1 SUR 57 38

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00316953

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO

5. No. IDENTIFICACIÓN

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL

7. % COPROPIEDAD

8. CALIDAD

9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN

10. MUNICIPIO

CC	2848614	ELIECER FRANCO GONZALEZ	100	PROPIETARIO	CL 1 SUR 57 38	BOGOTÁ, D.C.
CC	41477303	MYRIAM FRANCO GONZALEZ	90.00 %	USUFRUCTUARIO	CL 1 SUR 57 38	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL

236.673.000

13. DESTINO HACENDARIO

61-RESIDENCIALES URBANOS Y R

14. TARIFA

5,9

15. % EXENCIÓN

0,00

16. % EXCLUSIÓN PARCIAL

0,00

17. IMPUESTO A CARGO

1.396.000

18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL

484.000

19. IMPUESTO AJUSTADO

912.000

D. PAGO CON DESCUENTO

20. VALOR A PAGAR

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

22. DESCUENTO ADICIONAL

23. TOTAL A PAGAR

VP

TD

DA

TP

HASTA

26/04/2024

HASTA

14/06/2024

912.000	912.000
91.000	0
0	0
821.000	912.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO

AV

TA

91.000	91.000
912.000	1.003.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

Areas o Documentos

11 / 17



## 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 --- **Eta**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1022366805



PIN de Validación: b08c0a7e



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: b08c0a7e



#### 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: b08c0a7e



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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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: b08c0a7e



**PIN DE VALIDACIÓN**

b08c0a7e

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1022366805 M.I.: 50C-316953

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240126619088340834

Nro Matrícula: 50C-316953

Pagina 1 TURNO: 2024-52441

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 04:15:42 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-02-1976 RADICACIÓN: 7606062 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 23-01-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA0037ZTRUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA URBANIZACION LA CAMELIA SUR", LOTE # 3 DE LA MANZANA B, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:" POR EL NORTE, EN 20.00 METROS CON EL LOTE # 4 (57-44) DE LA CALLE 1. B). SUR, EN 20.00 METROS CON EL LOTE # 2. (CINCUENTA Y SIETE TREINTA Y DOS) 57-32 DE LA CALLE 1. B. POR EL ORIENTE, EN 6.00 METROS CON EL LOTE # 8; POR EL OCCIDENTE, EN 6.00 METROS. CON LA CALLE 1. B, LOTE QUE TIENE UN AREA DE 120.00 METROS CUADRADOS. CONSTA LA CASA EN EL PRIMER PISO CON SUS SERVICIOS CORRESPONDIENTES, CON AREA DE CONSTRUCCION DE 80.12 METROS CUADRADOS."

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:****DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

4) CL 1 SUR 57 38 (DIRECCION CATASTRAL)

3) DG 1 SUR 57 38 (DIRECCION CATASTRAL)

2) DIAGONAL 1 SUR #57-38

1) CALLE 1 B # 57-38

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 72198

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-01-1976 Radicación: 7606062

Doc: ESCRITURA 3585 del 13-11-1975 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$95,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE LA ASOCIACION DE FABRICANTES DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS AFIDRO".

**A: FRANCO DE ROJAS NUBIA****CC# 20283413 X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240126619088340834**

**Nro Matrícula: 50C-316953**

Pagina 2 TURNO: 2024-52441

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 04:15:42 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-01-1976 Radicación: 00

Doc: ESCRITURA 3585 del 13-11-1975 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$63,700

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: FRANCO DE ROJAS NUBIA

CC# 20283413 X

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE LA ASOCIACION DE FABRICANTES DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS AFIDRO".**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-04-1990 Radicación: 23425

Doc: OFICIO 863 del 16-04-1990 JUZ.5.D.EE.FF. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO EJECUTIVO FISCAL

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

DE: JUEZ QUINTA DISTRITAL DE EJECUCIONES FISCALES

**A: FRANCO DE ROJAS NUBIA**

CC# 20283413 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-09-1991 Radicación: 1991-57530

Doc: OFICIO 1506 del 02-08-1991 JUZ.5.EE.FF. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGO

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

DE: JUEZ QUINTA DISTRITAL DE EJECUCIONES FISCALES

**A: FRANCO DE ROJAS NUBIA**

CC# 20283413 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-09-1991 Radicación: 1991-57531

Doc: SENTENCIA 0 del 08-08-1990 JUZG.29 C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: FRANCO NUBIA

**A: FRANCO MYRIAM**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-89602

Doc: ESCRITURA 2577 del 30-11-2001 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$63,700

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

**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  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240126619088340834

Nro Matrícula: 50C-316953

Pagina 3 TURNO: 2024-52441

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 04:15:42 PM

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

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO

NIT# 8600073315

A: FRANCO DE ROJAS NUBIA

CC# 20283413

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-89603

Doc: ESCRITURA 2623 del 05-12-2001 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: FRANCO GONZALEZ MYRIAM

CC# 41477303 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-89603

Doc: ESCRITURA 2623 del 05-12-2001 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FRANCO GONZALEZ MYRIAM

CC# 41477303

A: FRANCO GONZALEZ ELIECER

CC# 2848614 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-89603

Doc: ESCRITURA 2623 del 05-12-2001 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO VITALICIO

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

DE: FRANCO GONZALEZ ELIECER

CC# 2848614

A: FRANCO GONZALEZ MARY

CC# 41413157

A: FRANCO GONZALEZ MYRIAM

CC# 41477303

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-110089

Doc: ESCRITURA 1826 del 12-12-2023 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: FRANCO GONZALEZ MARY

CC# 41313157

DE: FRANCO GONZALEZ MYRIAM

CC# 41477303

A: FRANCO GONZALEZ ELIECER

CC# 2848614 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-110089

Doc: ESCRITURA 1826 del 12-12-2023 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240126619088340834

Nro Matrícula: 50C-316953

Pagina 4 TURNO: 2024-52441

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 04:15:42 PM

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

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

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

DE: FRANCO GONZALEZ MARY

CC# 41313157

DE: FRANCO GONZALEZ MYRIAM

CC# 41477303

A: FRANCO GONZALEZ ELIECER

CC# 2848614 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

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: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-182079 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-52441

FECHA: 26-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOSE GREGORIO SEPULVEDA YEPES

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)