



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069720898

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CHRISTIAN CAMILO GOMEZ GONZALEZ	FECHA VISITA	15/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1069720898	FECHA INFORME	20/02/2024
DIRECCIÓN	CLT: TV 4 B # 3 - 64 SOACHA CASA 447 CO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 CERTIFICADO: TV 4D 5 30 S CA 447	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	LAGOS DE MALIBÚ	REMODELADO	
CIUDAD	Soacha	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO		
IDENTIFICACIÓN	79803347		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALDES DE GONZALEZ BLANCA OLGA					
NUM. ESCRITURA	3089 Escritura De #NOTARIA	53	FECHA	02/07/2008		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Cundinamarca		
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	257540101000012790901900000207					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO RESD BOSQUES DEL ZAPAN					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	60000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.17450%					

M. INMOB.	N°
051-111531	CS 447

## OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA sometida a régimen de propiedad horizontal, localizada en la nomenclatura actual como TRANSVERSAL 4D No. 5-30 SUR (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección TRANSVERSAL 4B No. 3-64. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos.

Inmueble ubicado en: El barrio Lagos de Malibú.

Al inmueble se llega así: Se toma la autopista al sur (carrera 4) hasta el sector de El Áltico en Soacha, se busca tomar la carrera 4B hasta la Transversal 4D y de ahí hasta el conjunto.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,733,303

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,733,303

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección actual de acuerdo al certificado de nomenclatura adjunto es TV 4D 5 30 S CA 447, en fachada del conjunto se encuentra la actual y la anterior. Se recomienda en la próxima escrituración sea protocolizada en el certificado de nomenclatura.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

## NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 480 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 1984 DEL 07-05-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
Acuerdo No 46 diciembre 27 de 2000.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.79	AREA	M2	n/d
AREA PRIVADA	M2	39.28	AVALUO	PESOS	n/d
AREA LIBRE PRIVADA para futura ampliación	M2	13.14	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.28

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLT: TV 4 B # 3 - 64 SOACHA CASA 447 CO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7\_ CERTIFICADO: TV 4D 5 30 S CA 447 | LAGOS DE MALIBÚ | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1984, fecha: 07/05/2008, Notaría: 53 y ciudad: BOGOTÁ.

## SECTOR

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

## Comentarios de estructura

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

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	CS 447	39.28	M2	\$2,208,078.00	100.00%	\$86,733,303.84
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$86,733,303</b>

Valor en letras Ochenta y seis millones setecientos treinta y tres mil trescientos tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$86,733,303  
OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

Nº 888

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 6: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. 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. El conjunto cuenta con 93 sitios de parqueo comunal para vehículos y 90 sitios de parqueo demarcados para motos.

**Entorno:** 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. El conjunto se encuentra ubicado al lado del parque Lagos de Malibú.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1984, Fecha escritura: 07/05/2008, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 60000, Total unidades: 1 UND / PH: 480 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Ascensores: No

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. 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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en concreto para baño, las habitaciones y demás áreas, paredes con ladrillo a la vista en parte, ladrillo pintado en parte y pañetadas y estucadas en parte, puertas interiores en madera, ventanería metálica.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	4	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$2,283,653.85	3103210666
2	Mismo Conjunto	3	\$111,000,000	0.95	\$105,450,000		\$		\$	\$1,989,622.64	3124427638
3	Mismo Sector	3	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$		\$	\$2,176,680.24	3143458126
4	Mismo Sector	3	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000		\$		\$	\$2,070,512.82	3137785075
<b>Del inmueble</b>		<b>1</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	16	52	52	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,653.85
2	16	53	53	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,089,103.77
3	16	39.28	39.28	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,285,514.25
4	16	39	39	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,174,038.46
<b>16 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,208,077.58</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$94,906.34</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.30%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,302,983.92</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$90,461,208.44</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,113,171.24</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$83,005,366.44</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$86,733,303.84</b>		

Observaciones:

## Enlaces:

1 - <https://www.fincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-saltre/soacha/10492102>2 - <https://www.fincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-saltre/soacha/10513257>3 - <https://www.fincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/quintas-de-la-laguna/soacha/7740341>4 - <https://www.fincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/buenos-aires/soacha/10222338>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CLT: TV 4 B # 3 - 64 SOACHA CASA 447 CO RESD BOSQUES  
 DEL ZAPAN MZ 7 \_ CERTIFICADO: TV 4D 5 30 S CA 447 |  
 LAGOS DE MALIBÚ | Soacha | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

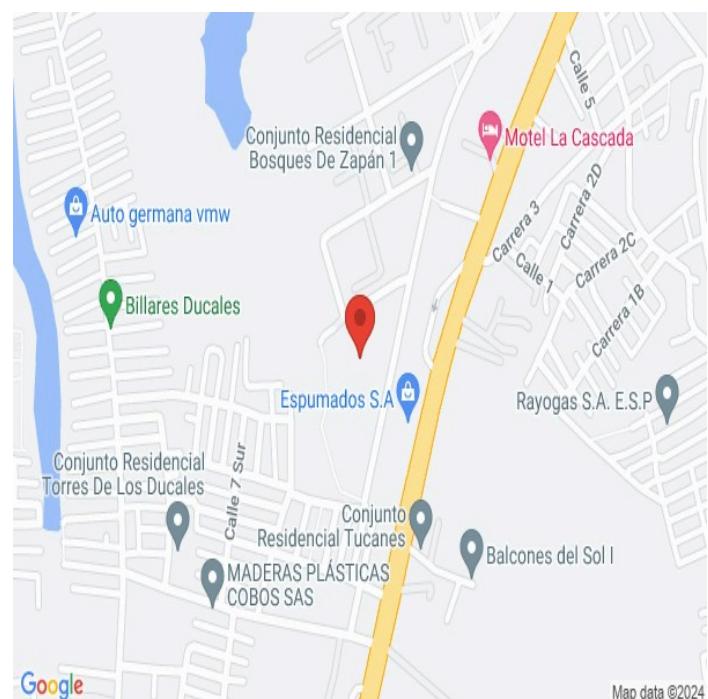
Latitud: 4.570962

Longitud: -74.227932

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 15.4626''

Longitud: 74° 13' 40.5546''



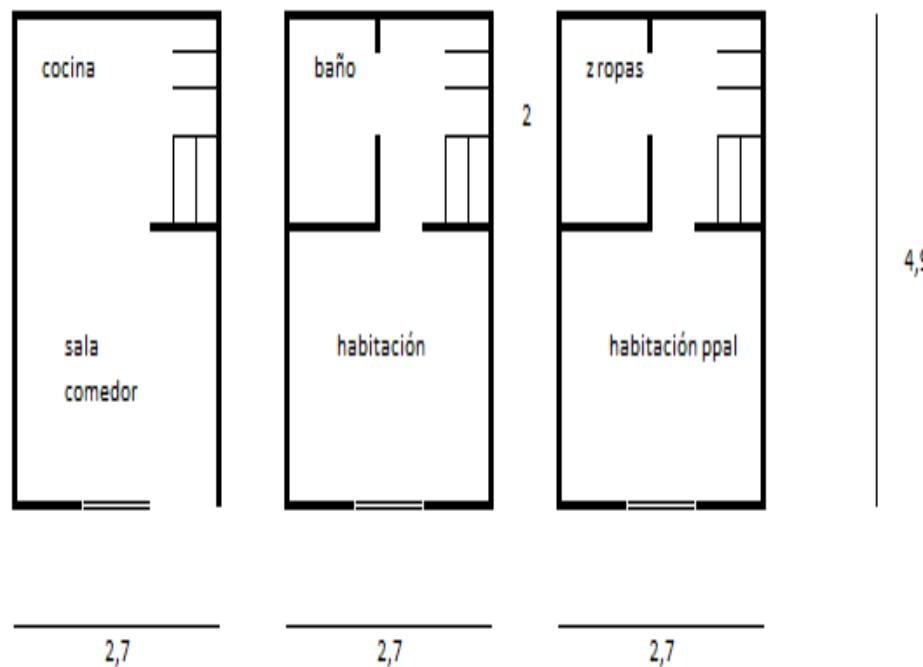
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 1

PISO 2

PISO 3

1 1



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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, 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069720898**



PIN de Validación: a9930a72

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

Registro Abierto de Avaluadores  
<https://www.raa.org.co>  
 Calle 99 No 7A - 31 Of. 302  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de atención: 01-8000-423-840  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

**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 inscrit(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: a9930a72

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 99 Ma 7A - 31 Of 302  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Línea de atención: 01 800 000 0000 A.M.  
 En Bogotá: 555 97 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 2019Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
24 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minas, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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 radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
09 Nov 2022Régimen  
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 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
09 Nov 2022Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9930a72



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



Registro Abierto de Avaluadores  
http://www.raa.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea de atención: 01 8000 423 840  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### 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

*RAA AVALUO: LRCAJA-1069720898 M.I.: 051111331*

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de persona (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 INSCRIPCION 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 Público - Universidad Antonio Nariño  
Especialista en Avaluos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 de Validación: a9930a72



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

a9930a72

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 las 11:01 (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240123800388115389**

Nro Matrícula: 051-111531

Pagina 1 TURNO: 2024-051-1-6884

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 10:51:46 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 15-05-2008 RADICACIÓN: 2008-43968 CON: ESCRITURA DE: 09-05-2008

CODIGO CATASTRAL : 257540198010112790207801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NURSE

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1984 de fecha 07-05-2008 en NOTARIA 53 de BOGOTA D.C. CASA 447 CONJUNTO RESD BOSQUES DEL ZAPAN MZ 7 con area de 39.28 MTS2 con coeficiente de 0.17450% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 39 CENTIMETROS CUADRADOS: 2800

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

## CUADRADOS

COEFFICIENTE : 0.17450%

## COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A., POR E. 18259 DEL 10-12-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ALEJO GUTIERREZ NESTOR ALBERTO, CELIS PALACIOS ADOLFO, MORALES DE ALEJO MYRIAM, MORALES DE SOACHA LUZ MARINA, RODRIGUEZ CLAUDIA LILIANA, ALEJO MORALES SANDRA ALICIA, SOACHA MORALES MARIA CATALINA, CELIS LOZANO ADOLFO, SOACHA MORALES CARLOS CAMILO POR E. 2965 DEL 13-03-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PRECISAR EL PRECIO DE LA VENTA, POR E. 10699 DEL 09-08-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A LAGOS DE MALIBU LTDA., POR E. 5856 DEL 30-12-06 NOTARIA 28 DE BOGOTA, ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 874 DEL 11-07-00 NOTARIA 60 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION Y SE ANUNCIA INVERSAMENTE LA CANTIDAD DE AREAS NETAS Y BRUTAS DE ALGUNAS MANZANAS, POR E. 840 DEL 25-07-01 NOTARIA 60 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40376821. ADQUIRIO POR APORTE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES FINALCASA LTDA., POR E. 7853 DEL 26-12-95 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA, POR E. 1090 DEL 04-03-96 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A TORRES DE TRIANA LUISA, TORRES DE BRIGARD DELIA MARIA, TORRES PUYANA MARCELA, CLAUDIA Y CARMEN ALICIA POR E. 1916 DEL 04-11-92 NOTARIA 17 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON 1/5 PARTE SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PUYANA DE TORRES ALICIA SEGUN SENTENCIA DEL 08-08-85 JUZGADO 19 C CTO DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PUYANA USCATEGUI ERNESTO Y MICHELSSEN DE PUYANA ALICIA SEGUN SENTENCIA DEL 25-01-80 JUZGADO 10 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-550921.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40376821

## DIRECCION DEL INM

Tipo Predio: URBANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## MATRÍCULA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240123800388115389**

**Nro Matrícula: 051-111531**

Página 2 TURNO: 2024-051-1-6884

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 10:51:46 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 001** Fecha: 29-11-1956 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5383 DEL 06-10-1956 NOTARIA 2 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y AGUAS. 321

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

DE: PUYANA ERNESTO

A: PUYANA DAVID X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-12-2007 Radicación: 2007-133142

Doc: ESCRITURA 18259 DEL 10-12-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (VALOR DEL CREDITO APROBADO \$438.000.000.)

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-05-2008 Radicación: 2008-43968

Doc: ESCRITURA 1984 DEL 07-05-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-10-2008 Radicación: 2008-94691

Doc: ESCRITURA 3089 DEL 02-07-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$842,835

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-10-2008 Radicación: 2008-94691

Doc: ESCRITURA 3089 DEL 02-07-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$27,220,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: VALDES DE GONZALEZ BLANCA OLGA

CC# 39520342 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-10-2008 Radicación: 2008-94691



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240123800388115389

Nro Matrícula: 051-111531

Página 3 TURNO: 2024-051-1-6884

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 10:51:46 AM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 3089 DEL 02-07-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VALDES DE GONZALEZ BLANCA OLGA CC# 39520342 X

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2008 Radicación: 2008-98441

Doc: ESCRITURA 5031 DEL 07-10-2008 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 1984 DEL 07-05-2008 DE LA NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. DE CONFORMIDAD CON LA RES. 122 DEL 12-09-2008 DE LA CURADURIA URBANA 2 CASAS 59 LA 63 DE LA 103 A 11 135 A 143 146 A 154 163 168 Y 171 A 193 PASAN A SE CASAS TIPO 1.5.

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NIT# 8605134931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2008-13581 Fecha: 17-10-2008

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2008-13581

Fecha: 17-10-2008

CORREGIDO TIPO DE PREDIO URBANO SI VALE. ART.35 DL.1250/70.OGF.COR32

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240123800388115389

Nro Matrícula: 051-111531

Página 4 TURNO: 2024-051-1-6884

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 10:51:46 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-051-1-6884

FECHA: 23-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ DNP

GUILLERMO TRIANA SERPA  
REGISTRADOR SECCIONAL

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