



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO CAPACITACION_LRCAJA-80911936

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GERARDINO RAMIREZ YARA
NIT / C.C CLIENTE	80911936
DIRECCIÓN	CL 42 SUR 11A 55 IN 5 AP 504
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Resurrección
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	1018509913

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/03/2024
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SACRISTAN DE MAHECHA ROSANA			
NUM.	475 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	17	FECHA 07/04/2023
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA	S/I.			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0008WPRJ			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Urbanización Santa Sofía Primera Etapa P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$96.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.614%			

M. INMOB.	N°
50S-40253460	AP 504

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 42 SUR 11A 55

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica aproximadamente a 5 cuadras de la Avenida carrera 10, al sur de la ciudad.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 117,155,595

VALOR ASEGURABLE \$ COP 117,155,595

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

Jader Romero

JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 1018509913
RAA:

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 168 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2		AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2		CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 42 SUR 11A 55 IN 5 AP 504 | La Resurrección | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7491, fecha: 05/08/1996, Notaría: 29 y ciudad: BOGOTÁ D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas 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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	6
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1996

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 Privada	APARTAMENTO 504	40.85	M2	\$2,623,148.00	91.46%	\$107,155,595.80
Area Privada Libre	PATIO	10	M2	\$1,000,000.00	8.54%	\$10,000,000.00
TOTALES					100%	\$117,155,595

Valor en letras Ciento diecisiete millones ciento cincuenta y cinco mil quinientos noventa y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$117,155,595

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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 *OFERTA*, y se considera que la demanda es *DEMANDA*.

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CL 42 SUR 11A 55AI inmueble se llega así: El conjunto se ubica aproximadamente a 5 cuadras de la Avenida carrera 10, al sur de la ciudad. 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 no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 25 parqueaderos comunitarios para residentes y 3 parqueaderos para visitantes.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 7491, Fecha escritura: 05/08/1996, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: \$96.000, Total unidades: 1 UND / PH: 168 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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 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 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.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS
1	MISMO CONJUNTO	5	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000		\$	
2	MISMO CONJUNTO	6	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000		\$	
3	MISMO CONJUNTO	3	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000		\$	
4	OCTAVIO	4	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	1	\$1,000,000	1
Del inmueble		2		.	.	0		0

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RE
1	27	42	40.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1
2	27	33	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1
3	27	42	40.85	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$1
4	27	42	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1
	28 años									
									PROMEDIO	\$2,56
									DESV. STANDAR	\$112
									COEF. VARIACION	4.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,680,044.69	TOTAL	\$109,479,825.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,454,677.69	TOTAL	\$100,273,583.59
VALOR TOTAL		\$107,155,595.80		

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-resurreccion/bogota/10567498>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-resurreccion/bogota/10082827>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-resurreccion/bogota/10426622>

4.-<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/910120240304135122ESC.pdf>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	MISMO CONJUNTO	5	\$	0.97	\$0		\$		\$	\$2,611,995.10
2	MISMO CONJUNTO	6	\$	0.97	\$0		\$		\$	\$2,645,454.55
3	MISMO CONJUNTO	3	\$	0.97	\$0		\$		\$	\$2,374,541.00
	Del inmueble	2		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3504951464	27	42	40.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,611,995.10
2	3137721587	27	33	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,645,454.55
3	3106081303	27	42	40.85	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,611,995.10
	28 años										
										PROMEDIO	\$2,623,148.25
										DESV. STANDAR	\$19,317.82
										COEF. VARIACION	0.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,642,466.07	TOTAL	\$0.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,603,830.43	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00			
Valor Adoptado M2:	Tasa aplicada E.A:	Tasa aplicada M.V:	%	Deducciones:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0	Deducciones:	\$0	Renta neta anual (R.N.A):
		\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$0
				Valor capitalización:

Observaciones:

1.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-resurreccion/bogota/10567496>2.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-resurreccion/bogota/10082827>3.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-resurreccion/bogota/10426622>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	100
Área construida vendible	70
Valor M2 construido	\$1,500,000
Valor reposición M2	\$105,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,500,000
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,485,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fitto y corvin %	24.56 %
Valor reposición depreciado	\$1,120,284
Valor adoptado depreciado	\$1,120,284
Valor total	\$78,419,880

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$0
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$0
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$0
Valor total	\$0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 42 SUR 11A 55 IN 5 AP 504 | La Resurrección | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5647892

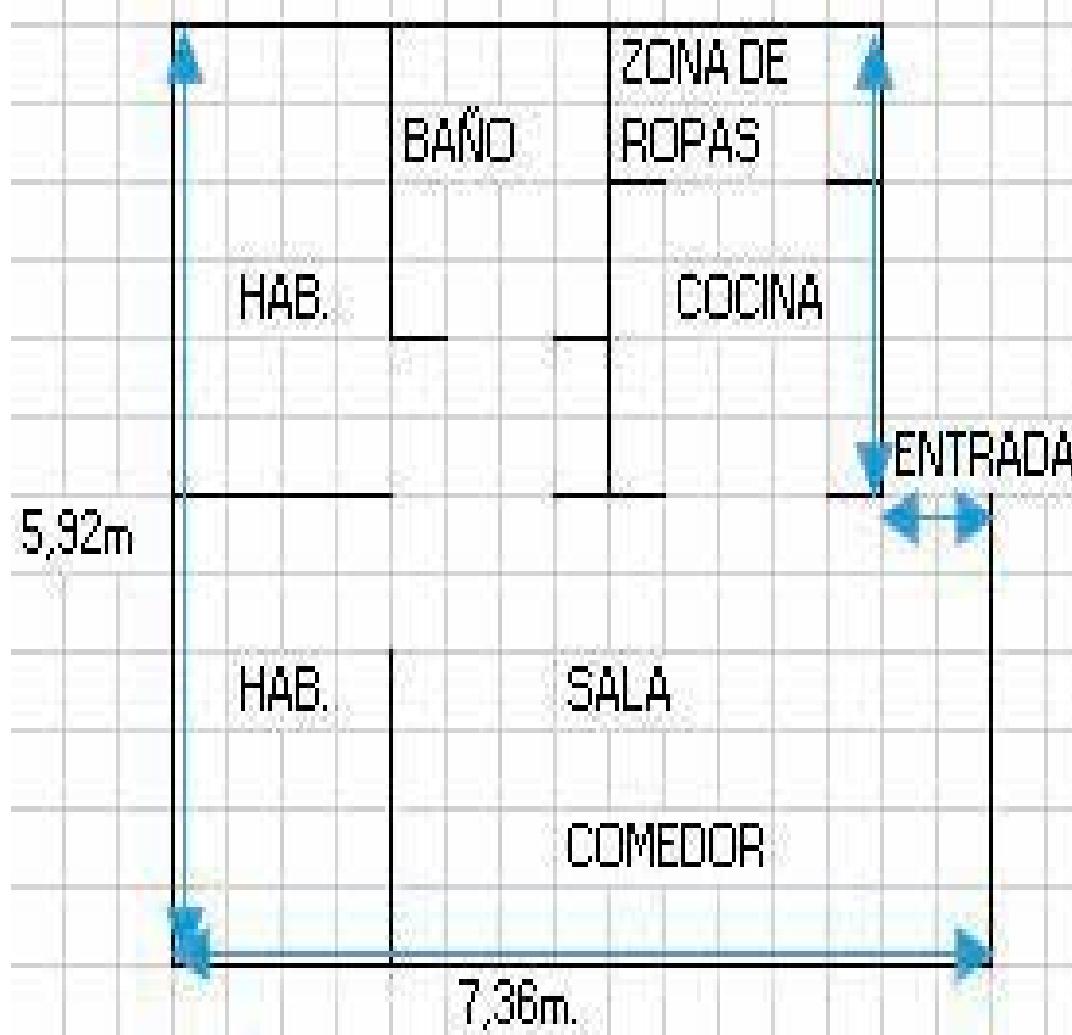
Longitud:-74.1101558

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 33' 53.2404''

Longitud:74° 6' 36.5616''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS General

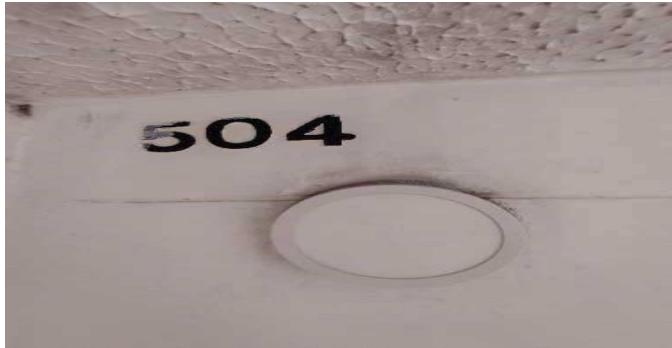
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



JARDINES



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Conexion 1



Conexion 2



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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 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, 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 sufren 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 CAPACITACION_LRCAJA-80911936



PIN de Validación: bfd20b12



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018509913, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018509913.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ 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
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bfd20b12



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - Piso 1000
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Nuevo Niza: (57 1) 67 4646

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bfd20b12

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

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
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: bfd20b12

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromeror99@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018509913

El(la) señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bfd20b12



PIN DE VALIDACIÓN

bfd20b12

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: CAPACITACION_LRCAJA-80911936 M.I.: 50S-40253460



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227924790057668

Nro Matrícula: 50S-40253460

Página 2 TURNO: 2024-80425

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:37:35 AM

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

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

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-08-1996 Radicación: 1996-66583

Doc: ESCRITURA 7491 del 05-08-1996 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCOLOMBIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-1996 Radicación: 1996-89214

Doc: PERMISO 235 del 11-09-1996 OFI.REG.Y CONTROL INMOB.ALC.MAYOR de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DASARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE 168 APARTAMENTOS DEL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA SOFIA SUR ETAPA I, INTERIOR 1.2.3.4.5.6 Y 7

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

A: FIDUCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-58839

Doc: ESCRITURA 5882 del 19-06-1997 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$21,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: FIDUCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA SIERRAS DE SANTAFE 1

NIT# 8001502800

A: CORREA ACOSTA CESAR AUGUSTO

X C.C. 19258737

A: RINCON DE MENDOZA LUZ MARIELA

CC# 51580512 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-58839

Doc: ESCRITURA 5882 del 19-06-1997 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ART 60 LEY 9 DE 1989 MODIFICADA POR EL ART 38 DE LA LEY 3/91.

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

DE: CORREA ACOSTA CESAR AUGUSTO

X

DE: RINCON DE MENDOZA LUZ MARIELA

CC# 51580512 X

A: FAVOR DE SUS HIJOS O DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-58839

Doc: ESCRITURA 5882 del 19-06-1997 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227924790057668

Nro Matrícula: 50S-40253460

Página 4 TURNO: 2024-80425

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:37:35 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

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REFE: EJECUTIVO HIPOTECARIO # 05-0133.

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177

A: CORREA CESAR AUGUSTO

X SIC.

A: RINCON DE MENDOZA LUZ MARIELA

CC# 51580512 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-59825

Doc: OFICIO 414 del 11-03-2009 JUZGADO 24 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 2005-133

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

X

A: CORREA CESAR AUGUSTO

X

A: RINCON DE MENDOZA LUZ MARIELA

CC# 51580512 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-59826

Doc: ESCRITURA 742 del 01-04-2009 NOTARIA 8 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177

A: CORREA CESAR AUGUSTO

X

A: RINCON DE MENDOZA LUZ MARIELA

CC# 51580512

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-59827

Doc: ESCRITURA 1448 del 06-07-2009 NOTARIA 8 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: CORREA CESAR AUGUSTO

X

DE: RINCON DE MENDOZA LUZ MARIELA

CC# 51580512 X

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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-59828

Doc: AUTO 00 del 13-02-2009 JUZGADO 24 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227924790057668

Nro Matrícula: 50S-40253460

Página 6 TURNO: 2024-80425

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:37:35 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-01-1998

DIRECCION CORREGIDA VALE. ART 35 D.L. 1250/70. LAB

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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: 3 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-33339 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-01-1998

EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO LO CORREGIDO VALE. ART 35 D.L. 1250/70. LAB

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-80425 FECHA: 27-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)