



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121211938

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	AQUILA LORENA DO SANTOS SANTILLANA
NIT / C.C CLIENTE	1121211938
DIRECCIÓN	CARRERA 5 #26-120 APARTAMENTO K 504 CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS P.H
SECTOR	Urbano
BARRIO	Nuevo México
CIUDAD	Funza
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/03/2024
FECHA INFORME	31/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CAMACHO GALVIS MONICA ALEXANDRA			
NUM. ESCRITURA	367 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SESENTA Y OCHO	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.			DEPTO
CEDULA CATASTRAL	000000070786000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Torres de suame alisos			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$200.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4167%			

M. INMOB.	N°
50C-1922477	APTO K504

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Torres de Zuame Alisos con dirección: CARRERA 5 #26-120 del barrio Nuevo México en el municipio de Funza. 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	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,301,512

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,301,512

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, presenta una constitución patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776  
RAA: AVAL-1018458776

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	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/ PH:240UNDs
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5967 del 17-10-2014 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTÁ D.C.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Funza Acuerdo 013 2014 PBOT

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	60	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	55.47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.47

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 5 #26-120 APARTAMENTO K 504 CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS P.H | Nuevo México | Funza | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5967, fecha: 17/10/2014, Notaría: SESENTA Y OCHO y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

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

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

## 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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2014

## 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.

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	Area privada APTO K504	55.47	M2	\$2,709,600.00	100.00%	\$150,301,512.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,301,512</b>

Valor en letras Ciento cincuenta millones trescientos un mil quinientos doce Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$150,301,512</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**General:** Inmueble ubicado en: Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Torres de Zuame Alisos con dirección: CARRERA 5 #26-120 del barrio Nuevo México en el municipio de Funza. 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. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, presenta una constitución patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El conjunto residencial cuenta con garajes comunitarios y de visitantes, esta información fue dada en visita, ya que no se observa datos de parqueaderos comunales en la escritura.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5967, Fecha escritura: 17/10/2014, Notaría escritura: SESENTA Y OCHO, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$200.000, Total unidades: 1UND/ PH:240UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: 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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamento en general se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de madera y cerámica, las paredes están pintadas y enchapadas, el techo es de madera y está pintado, y las puertas son de madera, mientras que la ventanería es de aluminio.

### 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	Cjto Alisos	5	\$157,700,000	0.97	\$152,969,000	0	\$0	0	\$0	\$2,757,688.84	3009114406
2	Zuame Nogales	3	\$152,000,000	0.97	\$147,440,000	0	\$0	0	\$0	\$2,658,013.34	3118124423
3	Cjto Alisos	4	\$152,100,000	0.97	\$147,537,000	0	\$0	0	\$0	\$2,659,762.03	3115983589
4	Zuame Nogales	4	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	0	\$0	0	\$0	\$2,762,934.92	3115983589
<b>Del inmueble</b>		<b>504</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	10	60	55.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,757,688.84
2	10	60	55.47	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,658,013.34
3	10	60	55.47	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,659,762.03
4	10	60	55.47	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,762,934.92
<b>10 años</b>										
								PROMEDIO	\$2,709,599.78	
								DESV. STANDAR	\$58,600.79	
								COEF. VARIACION	2.16%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,768,200.57	<b>TOTAL</b>	\$153,552,085.63
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,650,998.99	<b>TOTAL</b>	\$147,050,914.24
VALOR TOTAL	\$150,301,512.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://hab.co/venta-apartamentos/12518380142/torres-zuame-alisos-apartamento-venta-zuame-funza>

2-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-apartamento-en-funza-zuame-nogales.bba970e2-00bd-4ed8-9291-d47f9afec3ee>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-funza-ub-zuame-et-i-3-habitaciones-2-banos/16290-M4848722>

4-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1378661401-apartamento-en-venta-conjunto-torres-de-zuame-nogales-funza-JM>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 5 #26-120 APARTAMENTO K 504 CONJUNTO  
TORRES DE ZUAME ALISOS P.H | Nuevo México | Funza |  
Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

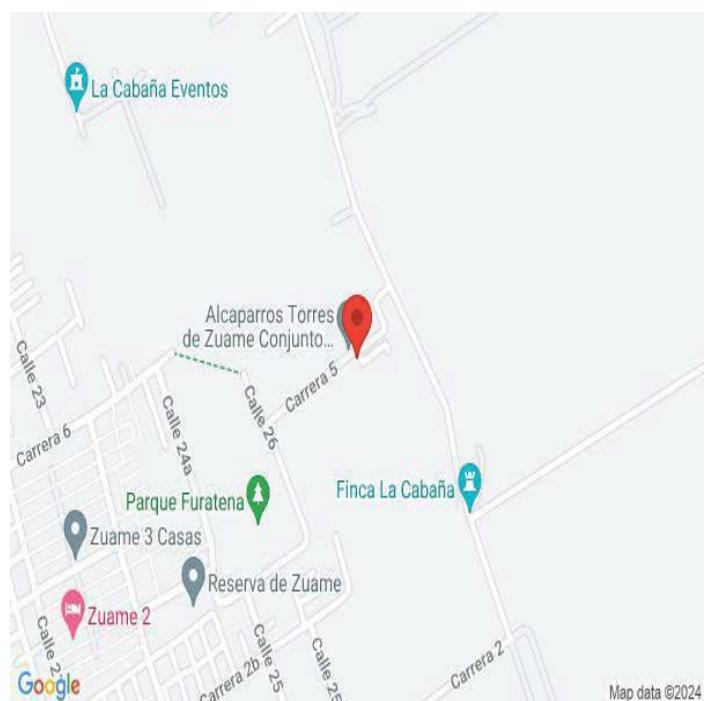
**Latitud:** 4.713185

**Longitud:** -74.195552

**COORDENADAS (DMS)**

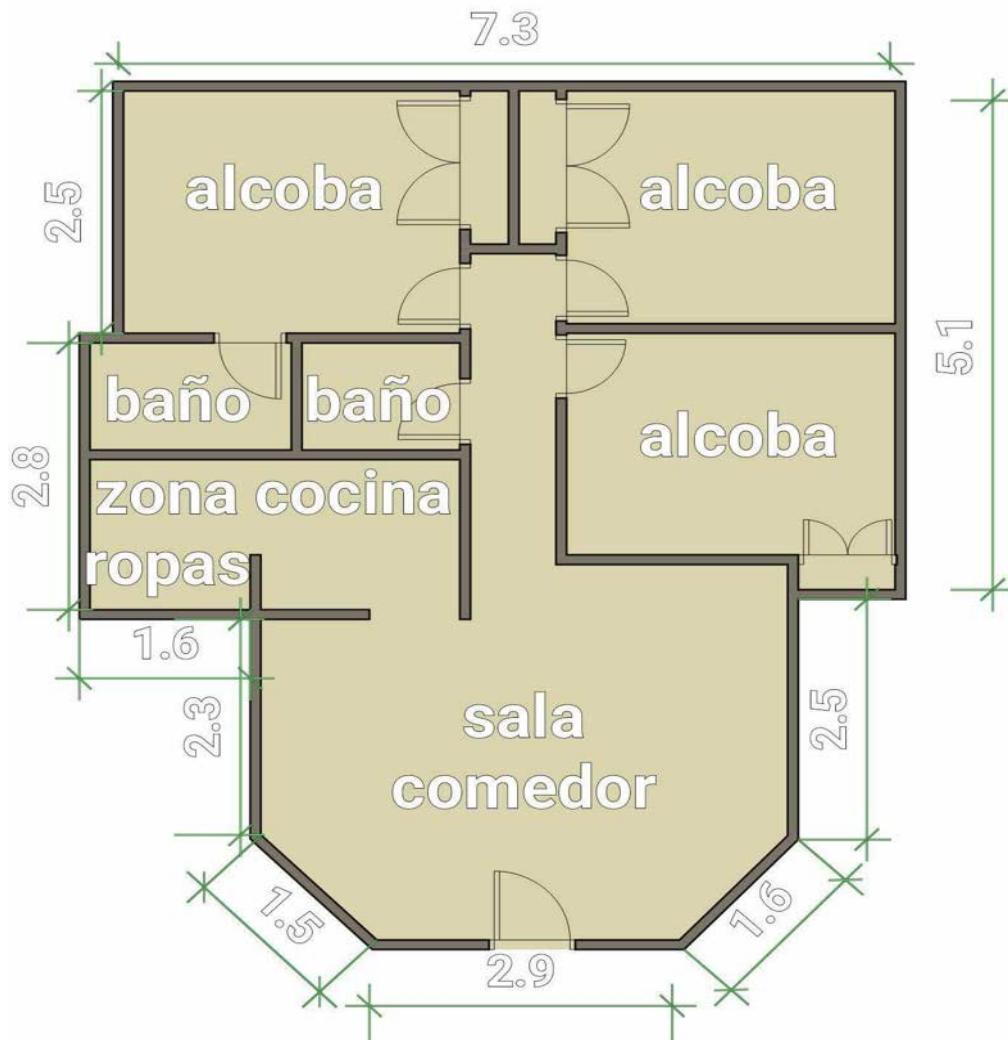
**Latitud:** 4° 42' 47.466''

**Longitud:** 74° 11' 43.9872''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



## FOTOS General



## FOTOS General

Baño Social 1



Detalle de acabados



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Indices Norma

RESIDENCIAL TORRES DE ZUAME - ALISOS, PROPIEDAD HORIZONTAL, AREA PRIVADA CINCUENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (55.47 MTS2), AREA CONSTRUIDA SESENTA METROS CUADRADOS (60.00 MTS2). La nomenclatura urbana actual del conjunto es Carrera quinta (5<sup>a</sup>) número veintiséis - ciento veinte (26-120) de Funza (Cundinamarca). Los linderos especiales del inmueble objeto de este contrato son - APARTAMENTO K - 504 Ubicado en el QUINTO PISO del BLOQUE K DEL CONJUNTO ALISOS, DEL PROYECTO TORRES DE ZUAME.

## 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 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 LRCAJA-1121211938



PIN de Validación: b2850a34

### 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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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  
10 Mar 2020

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 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2850a34

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

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  
**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**



PIN de Validación: b2850a34

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

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semevientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2850a34

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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**

**b2850a34**

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 seis (06) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



PIN de Validación: b2850a34



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1121211938 M.I.: 50C-1922477



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318395991215637**

**Nro Matrícula: 50C-1922477**

Página 1 TURNO: 2024-196493

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 11:27:30 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUNZA VEREDA: FUNZA

FECHA APERTURA: 07-11-2014 RADICACIÓN: 2014-92644 CON: ESCRITURA DE: 23-10-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO K 504 CON AREA DE 55.47 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.4167% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5967 DE FECHA 17-10-2014 EN NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT 8300538122, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE BIOCONSTRUCCION DE FUNZA 1.S.A. POR ESCRITURA 504, DEL 18 DE MARZO DEL 2014, NOTARIA 10 DE CALI ESTA EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 5482, DEL 24-09- DEL 2013, NOTARIA 68 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 27- DEL 09- DEL 2013, AL FOLIO 1889857 QUE BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA EFECTUO ENGLOBE Y ADQUIRIO ESTE Y OTRO POR COMPRA A BIOCONSTRUCCIONES POR ESCRITURA 5004 DEL 06-09- DEL 2011 NOTARIA 68 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A REINA GRAUP S.A.S. POR ESCRITURA 2931, DEL 1-10- DEL 2007, NOTARIA 30 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTE A LA SOCIEDAD ESTE Y OTROS POR ESCRITURA 2749, DEL 14-09-DEL 2007- NOTARIA 30DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S A S POR ESCRITURA 2561, DEL 30 DE AGOSTO DEL 2007-NOTARIA 30 DE BOGOTA. ESTA EFECTUO LOTEO POR ESCRITURA 2190, DEL 30-07-DEL 2007, NOTAROA 30 DE BOPGOTA. REGISTRADA EL 03-08- DEL 2007- A LOS FOLIOS 1692423/ 1692424 INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A. INCOR S.A. ENGLOBO 2 PREDIOS QUE ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A FREDDY DIAZ GRANADO POR ESCRITURA 659 DEL 13-03-90 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 183865. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A GREGORIO LANCHEROS CASTRO POR ESCRITURA 5619 DEL 29-09-86 NOTARIA 9 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ANA ELISA VEGA DE CORREA POR ESCRITURA 1576 DEL 05-08-77 NOTARIA 9 DE BOGOTA. OTRA PARTE INCOR S.A. ENGLOBO 8 PREDIOS POR ESCRITURA 1410 DEL 09-05-90 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 1257204....QUE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A. INCOR S.A. ADQUIRIO LOS PREDIOS MOTIVO DEL ENGLOBE ASI: PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTROS A GONZALEZ LEMUS DANIEL SEGUN ESCRITURA 1410 DE 09-05-90 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 529670; ESTE HUBO POR COMPRA A PEREZ JIMENO ROBERTO SEGUN ESCRITURA # 18 DE 22-01-58 NOTARIA DE FUNZA, REGISTRADA AL FOLIO 1192615. PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTROS MAS A GONZALEZ LEMUS DANIEL SEGUN ESCRITURA # 1410 DE 09-05-90 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1231895; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PEREZ JIMENO JORGE SEGUN ESCRITURA # 131 DE 01-10-51 NOTARIA DE FUNZA. PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTROS MAS A GONZALEZ LEMUS DANIEL SEGUN ESCRITURA # 1410 DE 09-05-90 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1231907; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA MITAD A GONZALEZ LEMUS SOFIA SEGUN ESCRITURA # 152 DE 20-10-52 NOTARIA DE FUNZA; ESTA HABIA ADQUIRIDO LA TOTALIDAD DEL PREDIO EN ASOCIO DEL MISMO GONZALEZ LEMUS DANIEL POR COMPRA A PEREZ GUERRERO JORGE SEGUN ESCRITURA # 184 DE 23-10-48 NOTARIA DE FUNZA. PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTROS MAS A GONZALEZ LEMUS DANIEL POR MEDIO DE LA ESC. # 1410 DE 09-05-90 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1231908; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PEREZ JIMENO ROBERTO SEGUN ESCRITURA # 64 DE 01-04-54 NOTARIA DE FUNZA. OTRA PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTROS A GONZALEZ LEMUS DANIEL SEGUN ESCRITURA # 1410 DE 09-05-90 NOTARIA 30 DE





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

**Certificado generado con el Pin No: 240318395991215637**

**Nro Matrícula: 50C-1922477**

Página 3 TURNO: 2024-196493

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 11:27:30 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 004** Fecha: 02-03-2015 Radicación: 2015-17577

Doc: ESCRITURA 367 del 29-01-2015 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$83,160,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS NIT 8300538122

A: CAMACHO GALVIS MONICA ALEXANDRA

CC# 52173371 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-03-2015 Radicación: 2015-17577

Doc: ESCRITURA 367 del 29-01-2015 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAMACHO GALVIS MONICA ALEXANDRA

CC# 52173371 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-03-2015 Radicación: 2015-17577

Doc: ESCRITURA 367 del 29-01-2015 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CAMACHO GALVIS MONICA ALEXANDRA

CC# 52173371 X

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-02-2016 Radicación: 2016-12466

Doc: ESCRITURA 5524 del 24-09-2015 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONAR EL ART. 12 PH INCLUSION DE UN BIEN COMUN ESENCIAL ART. 12 NUMERAL 12.1 PARAGRAFO SEGUNDO PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y OBRAS CIVILES ASOCIADOS

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT.830053812-2**

**NIT 830.053.812-2**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-27787

Doc: CERTIFICADO 1244 del 01-03-2023 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$63,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN



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

Certificado generado con el Pin No: 240318395991215637

**Nro Matrícula: 50C-1922477**

Pagina 4 TURNO: 2024-196493

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 11:27:30 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

LIMITE DE CUANTIA. ESCRITURA # 1427 DEL 01.03.2023 NOTARIA 51 BOGOTA D.C.

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

NIT# 8600073354

A: CAMACHO GALVIS MONICA ALEXANDRA

CC# 52173371 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

El interesado debe comunicar al registrador cu

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-196493 FECHA: 18-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Jonell Finsley

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL**