



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80076494

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MILLER HERNANDO CUBILLOS RINCON			FECHA VISITA	07/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	80076494			FECHA INFORME	11/04/2024
DIRECCIÓN	CL 47B SUR 13A 29 ESTE			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	Colmena I Los Pinares			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA				
IDENTIFICACIÓN	14254793				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BUITRAGO ARPINIEGAS JOSE FERNANDO/ PUENTES ARPINIEGAS LUIS CARLOS			
NUM.	2067 Escritura	#NOTARIA	VEINTIOCHO	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			08/10/2021
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	D47AS T13BE 11 1			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0005FARU			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
50S-1031020	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 47B SUR 13A 29 ESTE

Al inmueble se llega así: El inmueble se encuentra a pocas cuadras de la antigua vía a Villavicencio. 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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 100,865,111

VALOR ASEGURABLE \$ COP 100,865,111

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



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


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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Según Norma	No especifica
Uso Condicionado Según Norma	No especifica
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

Área Lote	45.40	Frente	2.75m.
Forma	Regular con linderos laterales de área diferente	Fondo	16.50m
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	0.16

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Medio
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 555 de 2021
Antejardín	No se exige
Uso principal	AAP - Receptora de soportes urbanos
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3m.
índice de ocupación	N/A
índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.38	AREA DE TERRENO	M2	45.40
			AREA CONSTRUIDA	M2	84.60
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	53.009.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.40	AREA DE TERRENO	M2	45.40
AREA PISO 1	M2	43.47	AREA PISO 1	M2	37.15
AREA PISO 2	M2	43.47	AREA PISO 2	M2	37.15

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización

NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad: NO **Aguas servidas:** NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 47B SUR 13A 29 ESTE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1999

Año de construcción

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 oculitos 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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	45.38	M2	\$746,345.00	33.58%	\$33,869,136.10
Area Construida	CASA 1ER. PISO	37.15	M2	\$742,573.00	27.35%	\$27,586,586.95
Area Construida	CASA 2DO. PISO	37.15	M2	\$1,060,818.00	39.07%	\$39,409,388.70
TOTALES					100%	\$100,865,111

Valor en letras

Cien millones ochocientos sesenta y cinco mil ciento once Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$100,865,111**
 OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

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 Nro. 002: Ampliación hipoteca de mayor extensión, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. En su primer piso faltan acabados.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 86.94 m² aproximados, válidos por norma: 74.30 m², existe una diferencia de 12.64 m² los cuales corresponden aproximadamente 12'640.000. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Colmena I Los Pinares	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3114447813	72	157	\$820,000	\$128,740,000
2	Colmena I Los Pinares	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3017161769	30.25	60.50	\$1,650,000	\$99,825,000
3	Colmena I Los Pinares	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	3134370647	80	240	\$1,100,000	\$264,000,000
Del inmueble					45.38				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,760,000	\$718,889	1.0	1.0	1.00	\$718,889
2	\$23,675,000	\$782,645	1.0	1.0	1.00	\$782,645
3	\$59,000,000	\$737,500	1.0	1.0	1.00	\$737,500
					PROMEDIO	\$746,344.51
					DESV. STANDAR	\$32,785.17
					COEF. VARIACION	4.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$746,345.00	AREA	45.38	TOTAL	\$33,869,136.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$33,869,136.10					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincares.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-gloria/bogota/7584691>2-<https://www.fincares.com.co/inmueble/casa-en-venta/colmena-i-los-pinares/bogota/10733419>3-<https://www.fincares.com.co/inmueble/casa-en-venta/colmena-i-los-pinares/bogota/10101351>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	74.30
Área construida vendible	37.15
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$57,024,173
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	CONSTRUADATA
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,074,480
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$742,573
Valor adoptado depreciado	\$742,573
Valor total	\$27,586,587

Observaciones: Se da un factor de ajuste del 30%, ya que faltan acabados.

CONSTRUCCIÓN PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	74.30
Area construida vendible	37.15
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$57,024,173
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	CONSTRUADATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,534,971
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$1,060,818
Valor adoptado depreciado	\$1,060,818
Valor total	\$39,409,389

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 47B SUR 13A 29 ESTE | Colmena I Los Pinares | Bogotá D.C.
 | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

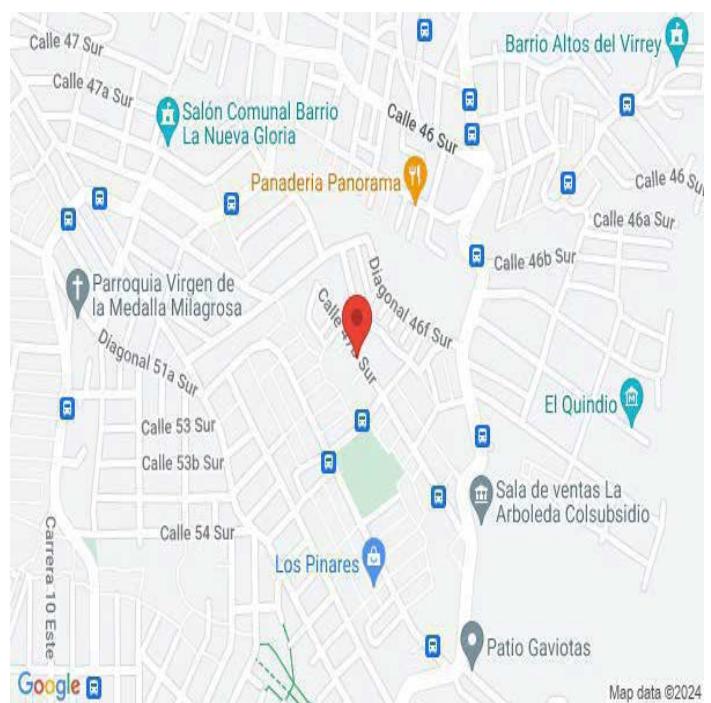
Latitud: 4.538433411083586

Longitud: -74.08583826759225

COORDENADAS (DMS)

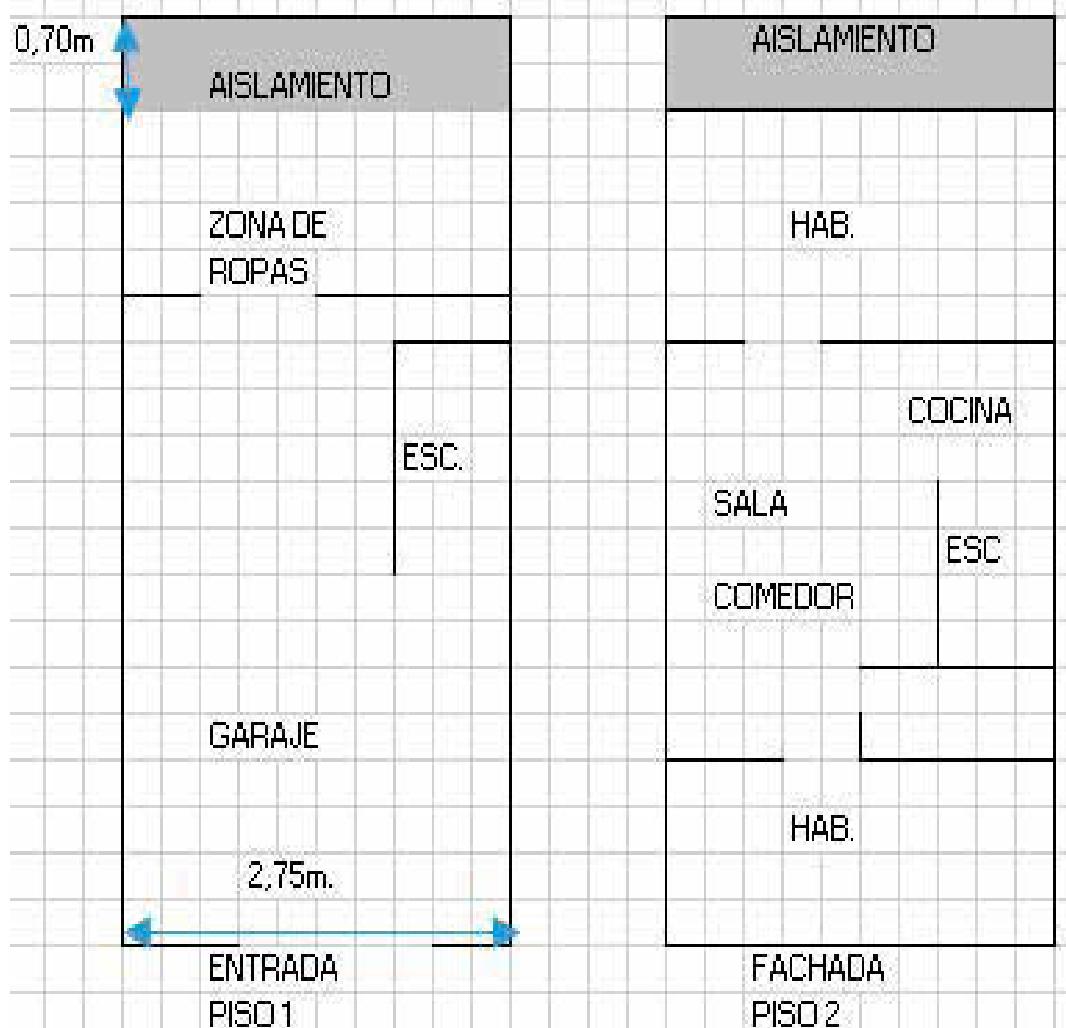
Latitud: 4° 32' 18.3588''

Longitud: 74° 5' 9.0162''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



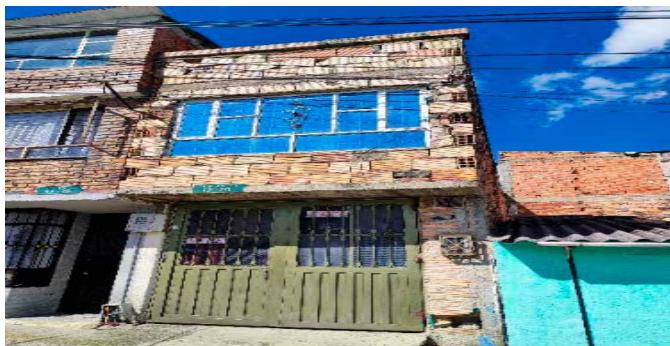
Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General



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-80076494



PIN de Validación: a06909d8

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a06909d8

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a06909d8

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

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: LRCAJA-80076494 M.I.: 50S-1031020

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: a06909d8



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



PIN DE VALIDACIÓN

a06909d8

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 siete (07) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-80076494 M.I.: 50S-1031020



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

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Pagina 1 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 10-03-1987 RADICACIÓN: 86-135900 CON: SIN INFORMACION DE: 22-10-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0005FARUCOD CATASTRAL ANT: D47AS T13BE 11 1

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DIAGONAL 47 SUR # 13-39 ESTE UBICADA EN LA MANZANA 86 DE LA ETAPA IX.SU AREA DE LOTE ES DE 45.38 M.2. Y CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 6421 DEL 20-10-86 NOTARIA 1. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION MATRICULA N. 050-0644340 FUNDACION COLMENA, ADQUIRIO POR COMPRA A MORENO QUICAZAN OBDULIO SEGUN ESCRITURA N. 4086 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 10. DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0644340. ESTE ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A ALEJANDRO Y CATALINA MELO CORREAL SEGUN ESCRITURA N. 2322 DEL 23 DE JUNIO DE 1.960 NOTARIA 1. DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0146441. OTRA PARTE LA ADQUIRIO OBDULIOMORENO POR COMPRA A GARZON DE REYES ANA MARIA, REYES PINEDA SERAFIN DE LOS ANGELES POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 825 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.981 NOTARIA 31 DE BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A RODRIGUEZ PERALTA EZEQUIEL, GARZON DE RODRIGUEZ BARBARA POR ESCRITURA N. 1500 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 NOTARIA 11 DE BOGOTA. REYES PERALTA SERAFIN DE LOS ANGELES ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A GARZON SALAZAR JOSE ANTONIO SEGUN ESCRITURA N. 1329 DEL 17 DE AGOSTO DE 1.976 NOTARIA 11. DE BOGOTA----- GARZON----- RODRIGUEZ BARBARA, RODRIGUEZ P EZEQUIEL POR MEDIO DE DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A GARZON SALAZAR RAFAEL SEGUN ESCRITURA N. 5281 DEL 12 DE JULIO DE 1.974 NOTARIA 4. DE BOGOTA. GARZON SALAZAR RAFAEL, GARZON SALAZAR JOSE ANTONIO, GARZON DE REYES ANA MARIA, REYES PINEDA SERAFIN ADQUIRIERON POR COMPRA A SALAZAR VDA DE MELO EDELMIRA SEGUN ESCRITURA N. 3585 DEL 7 DE JUNIO DE 1.970 NOTARIA 4. DE BOGOTA.- ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MELO CORREAL DOMINGO SEGUN SENTENCIA DEL 14 DE ENERO DE 1.969 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MELO DOMINGO SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3. CIVIL DE BOGOTA REGISTRADO EN EL FOLIO 050-0235926. OTRA PARTE ADQUIRIO MORENO OBDULIO POR COMPRA A MERCHAN CUELLAR JULIO ALBERTO SEGUN ESCRITURA N.4900 DEL 10 DE OCTUBRE DE 1.973 NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MERCHAN PINZON JULIO ALBERTO POR ESCRITURA N.766 DEL 2 DE MARZO DE 1.963 NOTARIA 10. DE BOGOTA REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0148389.-

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

- 4) CL 47B SUR 13A 29 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)
 - 3) DG 47 BIS A SUR 13 39 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)
 - 2) DIAGONAL 47 BIS A SUR #13 39 ESTE
 - 1) CASA DIAGONAL 47 S 13-39 F URBANIZACION PINARES, COI MENA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 644340



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Página 2 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 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: 12-05-1982 Radicación: 39830

Doc: ESCRITURA 960 del 14-04-1982 NOTARIA 10. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: FUNDACION COLMENA PARA LA VIVIENDA POPULAR

NIT# 60502036 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-10-1983 Radicación: 93593

Doc: ESCRITURA 2381 del 13-09-1983 NOTARIA 10. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: FUNDACION COLMENA

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-10-1986 Radicación: 135900

Doc: ESCRITURA 6421 del 20-10-1986 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: FUNDACION COLMENA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-06-1992 Radicación: 1992-37676

Doc: ESCRITURA 2646 del 15-05-1992 NOTARIA 18. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: FUNDACION COLMENA

CC# 79509613 X

A: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 39621314 X

A: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-06-1992 Radicación: 1992-37676

Doc: ESCRITURA 2646 del 15-05-1992 NOTARIA 18. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$466,925

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 79509613 X

DE: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

CC# 39621314 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA".

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-06-1992 Radicación: 1992-37676



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Página 3 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2646 del 15-05-1992 NOTARIA 18. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 79509613 X

DE: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

CC# 39621314 X

A: SU FAVOR, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-1992 Radicación: 62834

Doc: ESCRITURA 5259 del 02-09-1992 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC.2646-15-05-92 NOT. 18 EN EL SENTIDO QUE EL MAYOR VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA SE DESTINARA A CUBRIR LOS INTERESES O COSTOS FINANCIEROS DE LA DEMORA EN RECIBIR EL VENDEDOR LA SUMA DEL SUBSIDIO.

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

A: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 79509613 X

A: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

CC# 39621314 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: FUNDACION COLMENA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-101414

Doc: ESCRITURA 6105 del 03-12-1998 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 79509613

DE: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

CC# 39621314

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y SUS HIJOS MENORES,ASI COMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-06-2003 Radicación: 2003-46669

Doc: ESCRITURA 1102 del 10-03-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$466,925

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 860038717

A: APONTE MORENO CLEMENTE

CC# 79509613

A: CA\ON CA\ON LUZ NANCY

CC# 39621314

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-07-2003 Radicación: 2003-49797



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231002649483360969

Nro Matrícula: 50S-1031020

Página 5 TURNO: 2023-375424

Impreso el 2 de Octubre de 2023 a las 09:25:33 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

NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-375424 FECHA: 02-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

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