



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-80076494

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	07/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 47B SUR 13A 29 ESTE
Barrio	Colmena I Los Pinares
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	BUITRAGO ARCINIEGAS JOSE FERNANDO/ PUENTES ARCINIEGAS LUIS CARLOS

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MILLER HERNANDO CUBILLOS RINCON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BUITRAGO ARGINIEGAS JOSE FERNANDO/ PUENTES ARGINIEGAS LUIS CARLOS** ubicado en la CL 47B SUR 13A 29 ESTE Colmena I Los Pinares, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$100,865,111.75 pesos m/cte (Cien millones ochocientos sesenta y cinco mil ciento once).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA

RAA Nro: AVAL-14254793

C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	100,865,111.00
Proporcional	0	100,865,111	Valor asegurable	100,865,111
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-80076 494	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	MILLER HERNANDO CUBILLOS RINCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80076494	Teléfono	3167021083
Email	fgaltaexcedente 61100				

Datos del propietario:

Propietario	BUITRAGO ARCINIEGAS JOSE FERNANDO/ PUENTES ARCINIEGAS LUIS CARLOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79597612/7914 7718	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 47B SUR 13A 29 ESTE				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Colmena I Los Pinares	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	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.				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.38	AREA DE TERRENO	M2	45.40

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Regular	Frente	2.75m.	
-------------------------	---------	---------------	--------	--

Fondo	16.50m	Relación frente fondo	0.16	
--------------	--------	------------------------------	------	--

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

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	45.40
Forma Del Lote	Regular con linderos laterales de área diferente
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Consolidación C/3
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucion	N/A
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	3m.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Medio
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Se liquida su área de terreno registrada en certificado de tradición y libertad. Su área de construcción es la solicitada por norma urbana, dando lo siguiente: Piso 1: 37.15 m2. Piso 2: 37.15 m2. Total 74.30 m2.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2067	EscrituraDePropiedad	08/10/2021	VEINTIOCHO	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-1031020	02/10/2023	AAA0005FARU	D47AS T13BE 11 1	CASA

Observación

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.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1999	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.538433411083586
GEOGRAFICAS : 4° 32' 18.3588''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.08583826759225
GEOGRAFICAS : 74° 5' 9.0162''

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.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-gloria/bogota/7584691>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/colmena-i-los-pinares/bogota/10733419>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/colmena-i-los-pinares/bogota/10101351>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN PISO 1

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	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,074,480
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	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.

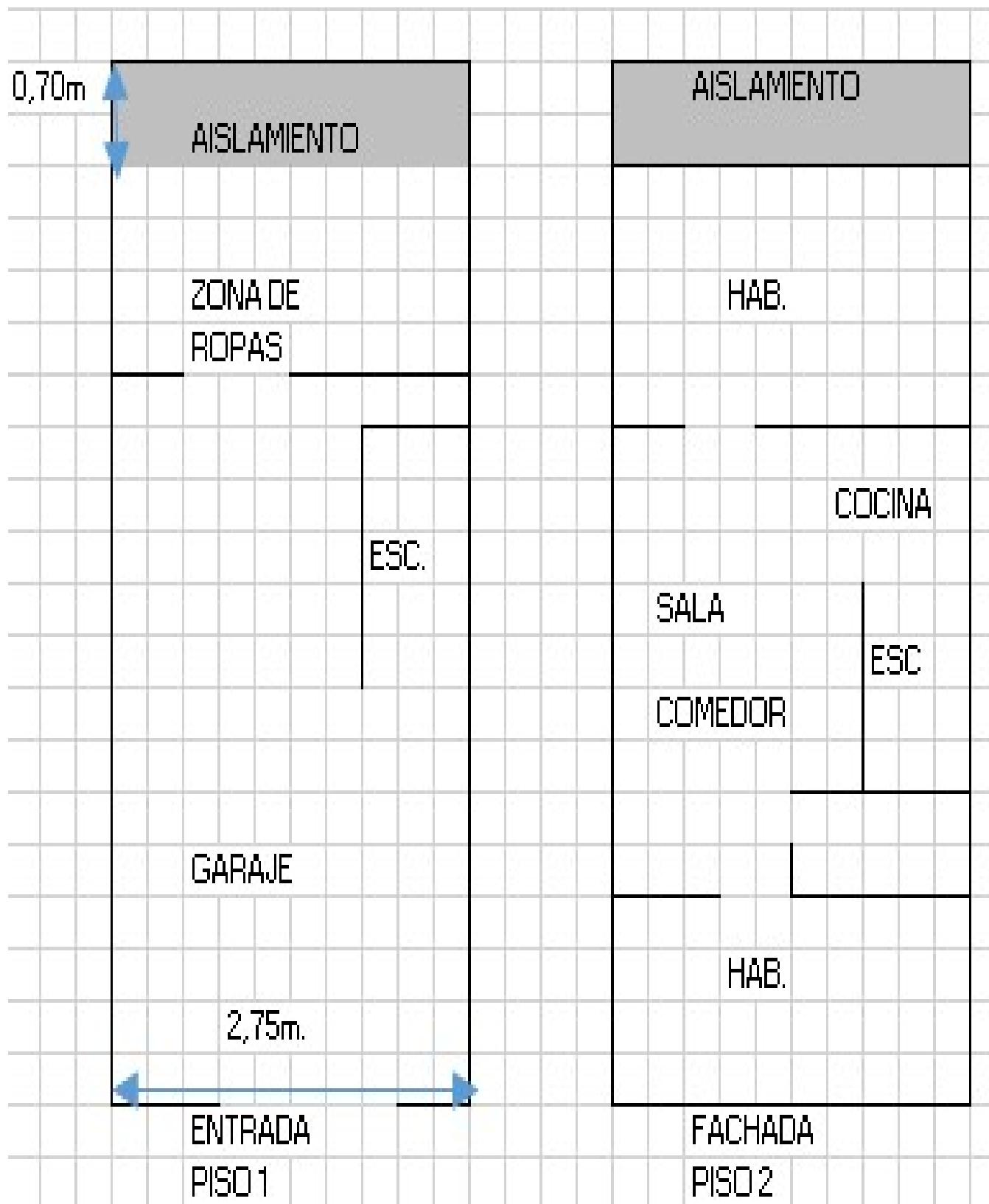
CONSTRUCCIÓN PISO 2

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 Corvini %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$1,060,818
Valor adoptado depreciado	\$1,060,818
Valor total	\$39,409,389

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble

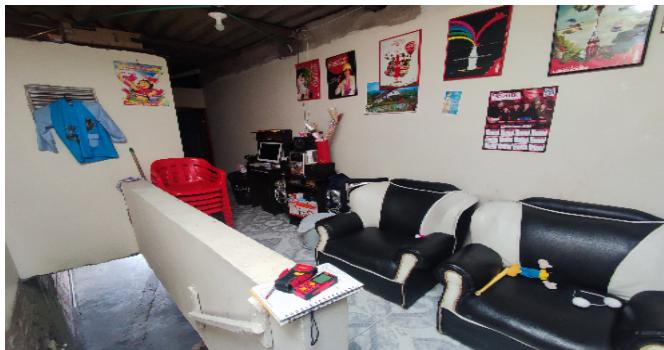


Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Garaje



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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80076494



PIN de Validación: b0910aba

<https://www.raa.org.co>**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 avaluador 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 2018Régimen
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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0910aba

<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 2020Régimen
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 radio comunicación. 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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8910aba

<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

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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b3910aba



PIN DE VALIDACIÓN

b3910aba

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

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

CODIGO CATASTRAL: AAA0005FARUCOD CATASTRAL ANT: D47AS T13BE 111

NIPRE

ESTADO DEL EQUILIO: **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

COEFFICIENTE : %

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