



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022336857

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	LUIS DAVID MONSALVE
NIT / C.C CLIENTE	1022336857
DIRECCIÓN	CALLE 6D # 79A - 56 INT 10 APTO 383
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	PIO XII
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	1018509913

FECHA VISITA	16/04/2024
FECHA INFORME	18/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANTOS VEGA LUIS ARMANDO			
NUM.	3959 Escritura De	#NOTARIA	09	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			07/06/2011
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	006505280301003002			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0081JFRJ			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	castilla reservado agrupación de vivienda			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD				

M. INMOB.	N°
50C-1682032	IN 10 AP 383

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Bogotá D.C., localidad de kennedy, UPZ Castilla, Barrio PIO XII al sur occidente de la ciudad, en la nomenclatura urbana Calle 6 d No 79 A 56.

Al inmueble se llega así: de oriente a occidente por la avenida calle 3 se toma a la derecha la transversal 78 C hasta llegar a la calle 6C y gira a la izquierda hasta encontrar la calle 6D aproximadamente en 100 metros encontramos la portería ingreso al conjunto.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,454,551

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,454,551

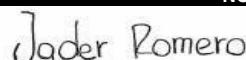
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 300 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 3099 del 28-10-1993 NOTARÍA 41 de SANTAFE DE BOGOTÁ**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.16	AREA	M2	61.38
AREA PRIVADA	M2	61.38	AVALUO	PESOS	\$ 143.471.000
AREA LIBRE COMUN	M2	2.78	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.38	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 6D # 79A - 56 INT 10 APTO 383 | PIO XII | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3099, fecha: 28/10/1993, Notaría: 41 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	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Regular	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	69
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1993

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 10 AP 383	61.38	M2	\$2,891,081.00	100.00%	\$177,454,551.78
TOTALES					100%	\$177,454,551

Valor en letras

Ciento setenta y siete millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos cincuenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$177,454,551
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Bogotá D.C., localidad de kennedy, UPZ Castilla, Barrio PIO XII al sur occidente de la ciudad, en la nomenclatura urbana Calle 6 d No 79 A 56. Al inmueble se llega así: de oriente a occidente por la avenida calle 3 se toma a la derecha la transversal 78 C hasta llegar a la calle 6C y gira a la izquierda hasta encontrar la calle 6D aproximadamente en 100 metros encontramos la portería ingreso al conjunto. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El conjunto residencial cuenta con 300 parqueaderos para las 15 torres que se tienen, estos funcionan de forma comunal por sorteo, de acuerdo a información dada en visita.

Entorno: el entorno del inmueble no presenta problemas de inseguridad ni de orden público, es un vecindario tranquilo en su mayoría conformado por vivienda unifamiliar y algunos proyectos de PH.

Propiedad horizontal: Escritura: 3099, Fecha escritura: 28/10/1993, Notaría escritura: 41, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 100000, Total unidades: 1 UND / PH: 300 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: 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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con pisos en porcelanato en la parte de la sala comedor y los baños, en cuanto a las habitaciones cuentan con laminado de madera, la cocina cuenta con cerámica en piso y paredes al igual que la zona de ropa, el techo es sencillo la iluminación es normal no tipo led, en general todo se encuentra en buen estado.

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	CL 6D 79A 56	1	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	0	\$	0	\$	\$2,923,590.75	3104549672
2	CL 6D 79A 56	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$2,728,125.00	3213175249
3	CL 6D 79A 56	5	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$3,002,606.71	3103060271
4	CL 6D 79A 58	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$2,910,000.00	3118401981
Del inmueble		3	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	64.16	61.38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,923,590.75
2	8	65.00	64.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,728,125.00
3	29	64.16	61.38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,002,606.71
4	20	63.00	60.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,910,000.00
	31 años									
								PROMEDIO	\$2,891,080.62	
								DESV. STANDAR	\$116,056.67	
								COEF. VARIACION	4.01%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,007,137.29	TOTAL	\$184,578,086.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,775,023.94	TOTAL	\$170,330,969.53
VALOR TOTAL	\$177,454,551.78			

Observaciones:

Se tomaron en cuenta 4 ofertas las cuales tuviesen más similitud al inmueble objeto de estudio, teniendo en cuenta su ubicación, acabados y edad.

Enlaces:

1 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/bogota/7850442>2 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/bogota/7821714>3 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/blo-xii/bogota/10654947>4 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/blo-xii/bogota/10722471>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 6D # 79A - 56 INT 10 APTO 383 | PIO XII | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

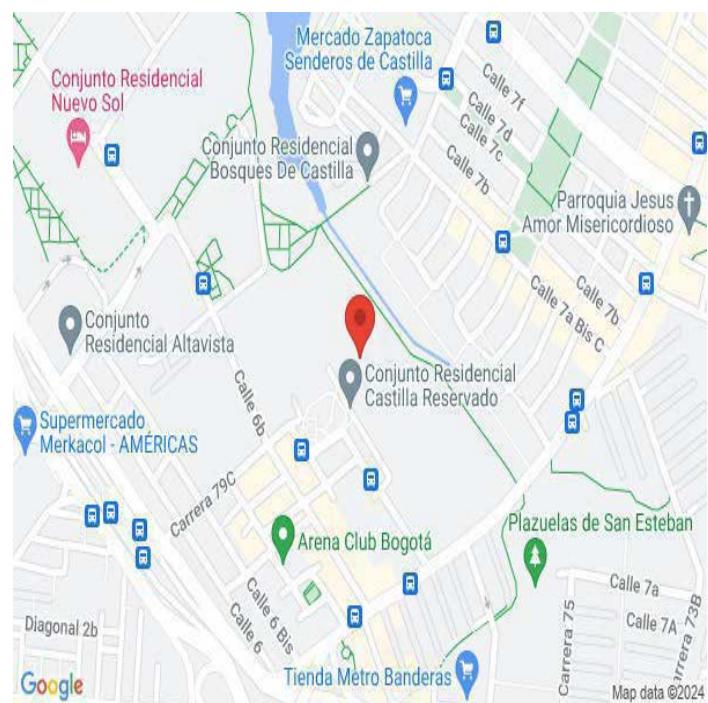
Latitud: 4.636217

Longitud: -74.147737

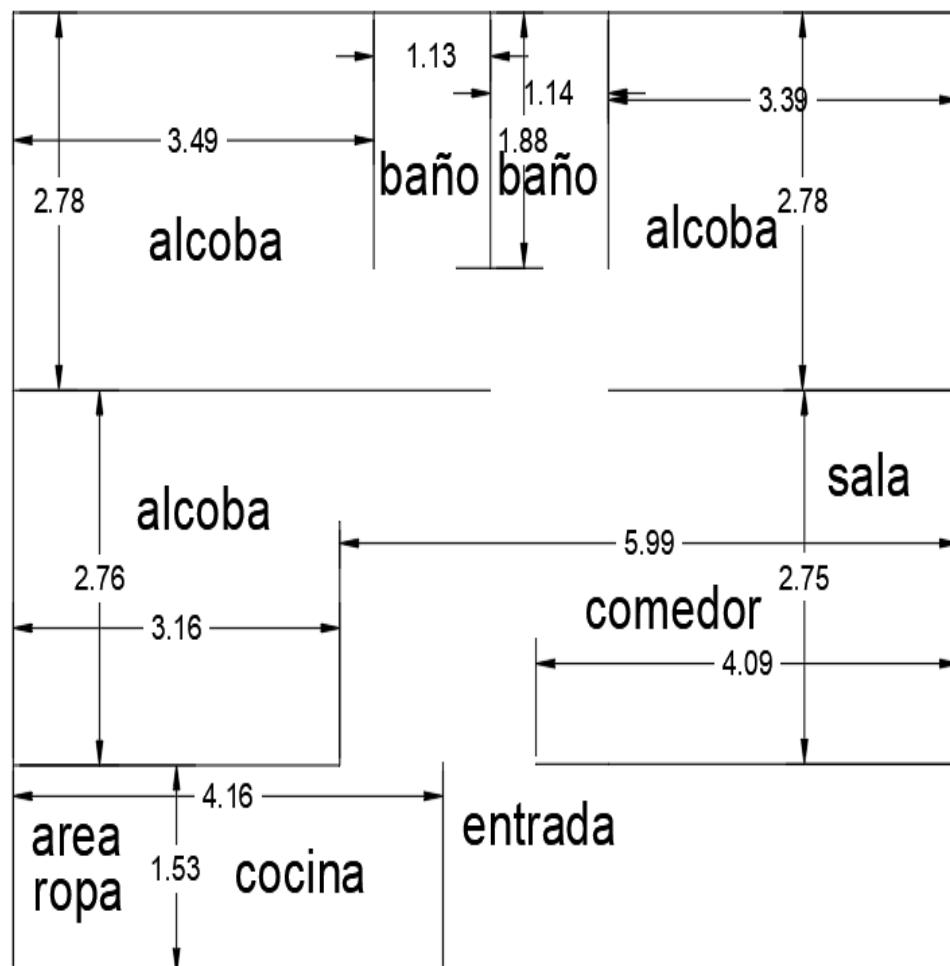
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 10.3812''

Longitud: 74° 8' 51.8532''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



INGRESO VEHICULAR



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-1022336857



PIN de Validación: baf50b2f



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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: baf50b2f

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: baf50b2f

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: baf50b2f

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromeror99@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018509913

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

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



PIN de Validación: baf50b2f



PIN DE VALIDACIÓN

baf50b2f

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1022336857 M.I.: 50C-1682032



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

Certificado generado con el Pin No: 240413149592547260

Nro Matrícula: 50C-1682032

Pagina 1 TURNO: 2024-256097

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:41:49 PM

**"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: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-06-2007 RADICACIÓN: RES.2982/07 CON: RESOLUCION DE: 10-05-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0081JFRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS ESCR.1789 DE 01-06-94 NOT.41 SANTAFE DE BOGOTA APARTAMENTO 383 INT. 10 CON AREA DE 61.38 MTS (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION-

URBANIZACION CASTILLA RESERVADO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO POR ESCRITURA 1709 DEL 28-06-93 NOTARIA 41 SANTAFE DE BOGOTA. BOSQUES DE CASTILLA REALIZO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 2754 DEL 23-11-92 NOTARIA 41 SANTAFE DE BOGOTA BOSQUES DE CASTILLA LTDA. ADQUIRIO COMO INTERDEVCO BOSQUEZ DE CASTILLA LTDA, POR COMPRA A RUBIANO DE PULIDO LILIA Y PULIDO RUBIANO LEOPOLDO, POR LA ESCRITURA #1903 DEL 22-10-1991 NOTARIA 41 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-40066887. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A FUNDACION FE Y ALEGRIA, POR LA ESCRITURA #2309 DEL 14-12-1990 NOTARIA 16 DE BOGOTA. ESTA HUBO POR COMPRA A LA COMPA/IA DE JESUS, POR LA ESCRITURA NO. 1971 DEL 27-04-1973 NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050C-0149005. ESTA HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION CELEBRADA CON EL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE, DE LA ARQUIDIOCESIS DE BOGOTA, SEGUN LA ESCRITURA NO. 331 DEL 03-08-1936 NOTARIA 2 DE BOGOTA. BOSQUES DE CASTILLA LTDA. POR ESCRITURA NO. 1886 DEL 26-08-1992 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REALIZO DIVISION MATERIAL DEL GLOBO DE TERRENO NO. 2 EN DOS LOTES ASI: LOTE 2A Y LOTE 2B REGISTRADA AL FOLIO 050-40115664. URBANIZACION CASTILLA RESERVADO S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BOSQUES DE CASTILLA LTDA. POR LA ESCRITURA NO. 1709 DEL 28-06-1993 NOTARIA 41 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-40136299. ESTA SOCIEDAD REALIZO DIVISION MATERIAL POR LA ESCRITURA NO. 2754 DEL 23-11-1992 NOTARIA 41 DE BOGOTA, Y ADQUIRIO, COMO INTERDEVCO BOSQUES DE CASTILLA LTDA POR COMPRA A RUBIANO DE PULIDO LILIA Y PULIDO RUBIANO LEOPOLDO, POR LA ESCRITURA NO. 1903 DEL 22-10-1991 NOTARIA 41 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-40066887. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A FUNDACION FE Y ALEGRIA, POR LA ESCRITURA NO. 2309 DEL 14-12-1990 NOTARIA 16 DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA A LA COMPA/IA DE JESUS, POR LA ESCRITURA NO. 11971 DE EL 27-04-1973 NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-0149005. ESTA HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL CELEBRADA CON EL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE, DE LA ARQUIDIOCESIS DE BOGOTA SEGUN LA ESCRITURA NO. 331 DEL 03-08-1936 NOTARIA 4 DE BOGOTA.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

2) CL 6D 79A 56 IN 10 AP 383 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 77 #6D-89

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)



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

Certificado generado con el Pin No: 240413149592547260

Nro Matrícula: 50C-1682032

Página 3 TURNO: 2024-256097

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:41:49 PM

**"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 006 Fecha: 16-02-1995 Radicación: S1995-11683

Doc: ESCRITURA 249 del 31-01-1995 NOTARIA 48 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BAUTISTA DE TORO CARMEN ELISA

CC# 41359996 X

DE: ESPINOSA SANABRIA RICARDO HUMBERTO

CC# 79315712 X

DE: TORO BAUTISTA CARMEN PATRICIA

CC# 51909125 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-1995 Radicación: S1995-67529

Doc: ESCRITURA 1416 del 30-08-1995 NOTARIA 3 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BAUTISTA DE TORO CARMEN ELISA

CC# 41359996 X

DE: ESPINOSA SANABRIA RICARDO HUMBERTO

CC# 79315712 X

DE: TORO BAUTISTA CARMEN PATRICIA

CC# 51909125 X

A: COMPA/IA COLOMBIANA AUTOMOTRIZ S.A.C.C.A

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-04-2000 Radicación: S2000-23707

Doc: OFICIO 324/99 del 21-03-2000 JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO SOBRE LOS DERECHOS DE CUOTA

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

A: ESPINOSA SANABRIA RICARDO HUMBERTO

CC# 79315712 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-09-2000 Radicación: S2000-63846

Doc: OFICIO 1494 del 04-08-2000 JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: SOCIEDAD COMUNICACION CELULAR COMCEL S.A.

A: ESPINOSA SANABRIA RICARDO HUMBERTO

CC# 79315712

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-09-2001 Radicación: S2001-59860

Doc: ESCRITURA 827 del 04-05-2001 NOTARIA 61 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240413149592547260

Nro Matrícula: 50C-1682032

Página 4 TURNO: 2024-256097

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:41:49 PM

**"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

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: URBANIZACION CASTILLANA RESERVADO S.A.

NIT# 8001929071

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-09-2003 Radicación: S2003-65985

Doc: ESCRITURA 1651 del 28-07-2003 NOTARIA 41 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: AGRUPACION CASTILLA RESERVADO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-03-2011 Radicación: 2011-23966

Doc: ESCRITURA 711 del 12-05-2000 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,500,000

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: COMPA/IA COLOMBIANA AUTOMOTRIZ

A: BAUTISTA DE TORO CARMEN ELISA

CC# 41359996

A: ESPINOSA SANABRIA RICARDO HUMBERTO

CC# 79315712

A: TORO BAUTISTA CARMEN PATRICIA

CC# 51909125

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-05-2011 Radicación: 2011-41313

Doc: ESCRITURA 1772 del 05-04-2000 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,200,000

Se cancela anotación No: 6

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

RESOLUCION 2982 DE 2007 +++

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: BAUTISTA DE TORO CARMEN ELISA

CC# 41359996

A: ESPINOSA SANABRIA RICARDO HUMBERTO

CC# 79315712

A: TORO BAUTISTA CARMEN PATRICIA

CC# 51909125

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-07-2011 Radicación: 2011-64398

Doc: ESCRITURA 3959 del 07-06-2011 NOTARIA 09 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$73,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240413149592547260

Nro Matrícula: 50C-1682032

Página 6 TURNO: 2024-256097

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:41:49 PM

**"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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-06-2007

SE ABRE ESTA MATRICULA CON BASE EN LA RES.2982/07 DE LA S.N.R. DRA. MARIA C. R.F. DIREC. REGISTRO (E)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 12-07-2007

INCLUIDA POR ENCONTRARSE CANCELADA EN EL FOLIO 40136299 SI VALE ART. 35 DL1250/70

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 12-07-2007

SE ABRE ESTA MATRICULA CON BASE A LA RES.2982/07 DE LA S.N.R. DRA.MARIA C.R.F. DIRECTORA DE REGISTRO (E)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-256097 FECHA: 13-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL

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