



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-84457287

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 62 SUR 94B 19		
Barrio	Las margaritas		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA, otros		

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: OSCAR EMILIO CUELLO HURTADO

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 **CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA, otros** ubicado en la CL 62 SUR 94B 19 Las margaritas, 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 \$161,566,393.80 pesos m/cte (Ciento sesenta y un millones quinientos sesenta y seis mil trescientos noventa y tres).

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	lote	33.00	M2	\$3,615,530.00	73.85%	\$119,312,490.00
Area Construida	Casa	66.60	M2	\$634,443.00	26.15%	\$42,253,903.80
TOTALES					100%	\$161,566,393

Valor en letras
Ciento sesenta y un millones quinientos sesenta y seis mil trescientos noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

Jader Romero

JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
RAA Nro: AVAL-1018509913
C.C: 1018509913

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	161,566,393.00
Proporcional	0	161,566,393	Valor asegurable	161,566,393
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-84457287	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	OSCAR EMILIO CUELLO HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	84457287	Teléfono	3208010742
Email	ing.oscarc@gmail.com,oscar.cuello@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA, otros				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41416408, otros	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 62 SUR 94B 19				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Las margaritas	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Calle 62 sur # 94 B 19 barrio las margaritas UPZ el provenir de la localidad de Bosa. Al inmueble se llega así: se ingresa por la avenida calle 63 sur y a la altura de la carrera 94 B giramos a la derecha sentido oriente occidente, para luego tomar la calle 62 sur a la izquierda y encontraremos el inmueble a la izquierda a mitad de la cuadra. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

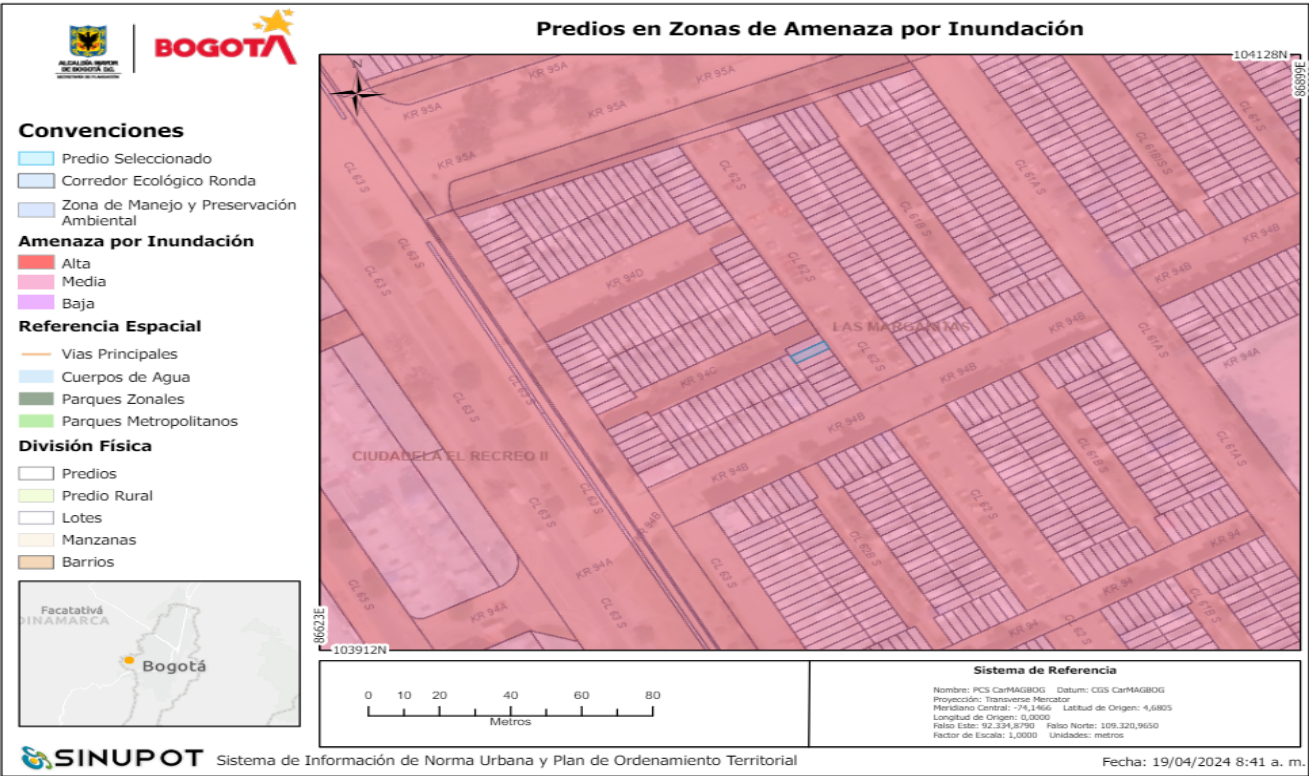
CARACTERISTICAS GENERALES																																			
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble 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 ; 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.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>33.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>66.60</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	33.00	AREA CONSTRUIDA	M2	66.60	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>33.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>66.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>81448000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	33.00	AREA CONSTRUIDA	M2	66.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	81448000									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	33.00																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	66.60																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	33.00																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	66.00																																	
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	81448000																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>33.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>24.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>25.80</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>16.80</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	33.00	AREA PISO 1	M2	24.00	AREA PISO 2	M2	25.80	AREA PISO 3	M2	16.80	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>33.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>24.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>25.80</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>16.80</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	33.00	AREA PISO 1	M2	24.00	AREA PISO 2	M2	25.80	AREA PISO 3	M2	16.80
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	33.00																																	
AREA PISO 1	M2	24.00																																	
AREA PISO 2	M2	25.80																																	
AREA PISO 3	M2	16.80																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	33.00																																	
AREA PISO 1	M2	24.00																																	
AREA PISO 2	M2	25.80																																	
AREA PISO 3	M2	16.80																																	
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0																								
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																	
Indice ocupación		0																																	
Indice construcción		0																																	
Forma Geometrica	rectangular	Frente	3.00 metros																																
Fondo	11.00 metros	Relación frente fondo																																	
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	Alrededor del perímetro del inmueble se están realizando grandes proyectos de Ph debido a la cercanía que este tiene a las vías principales.																																		
Comportamien to 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 del 29 de Diciembre del 2021
Area Del Lote	33.00
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	residencial
Uso Compatible Norma	comercial
Uso Condicionado Norma	dotacional
Uso Prohibido Norma	industrial pesado
Tratamiento	consolidación
Actuaciones Estrategicas	El predio no se encuentra en esta zona
Altura Permitida	3
Amenaza Riesgo Inundacion	si categoria MEDIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Inundación



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
522	EscrituraDePropiedad	11/03/2024	36	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40380859	08/04/2024	AAA0164LHWW	205327142400000000	Casa

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	No cuenta con garaje propio, la propiedad se encuentra en una calle cerrada para lo que se manejan bahías de parqueo comunal con vigilancia privada.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario es tranquilo, no se observan problemas de orden público ni de inseguridad a la hora de la visita, las vías de acceso y dotación en general son buenas, suficientes áreas verdes y cercanía a comercio y hospitales.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	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	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
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	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

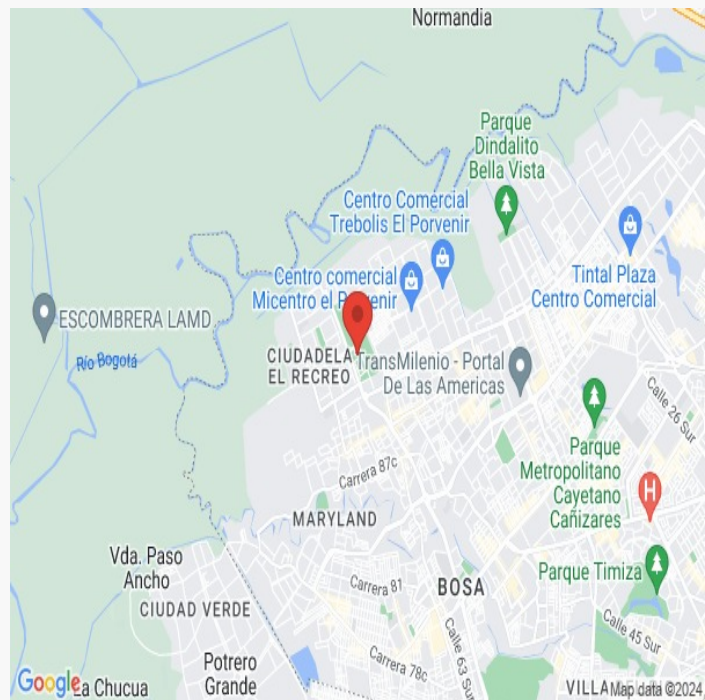
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: 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	Los muros tienen pintura la cual se encuentra en buen estado, los pisos son cerámica para la sala comedor y la cocina, el patio y la zona de ropa tiene cerámica tipo ladrillo la cubierta es de teja de plástico, las escaleras y las alcobas cuenta con cerámica, muros con pintura y techo en madera al igual que los baños sociales. En general, los acabados tienen un buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 62 SUR 94B 19 | Las margaritas | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.632648

GEOGRAFICAS : 4° 37' 57.5322''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.196764

GEOGRAFICAS : 74° 11' 48.3504''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosa sector de atalayas	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3168773333	33.00	99.00	\$545,454	\$53,999,946
2	Calle 61B Sur # 92 - 54	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3203929705	33.00	95.00	\$573,684	\$54,499,980
3	Bosa Atalayas - Bogotá	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3115737472	33.00	66.00	\$863,636	\$56,999,976
4	Calle 59B Sur # 96 - 17	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3137557197	33.00	100.00	\$555,000	\$55,500,000
Del inmueble						33.00	66.60		

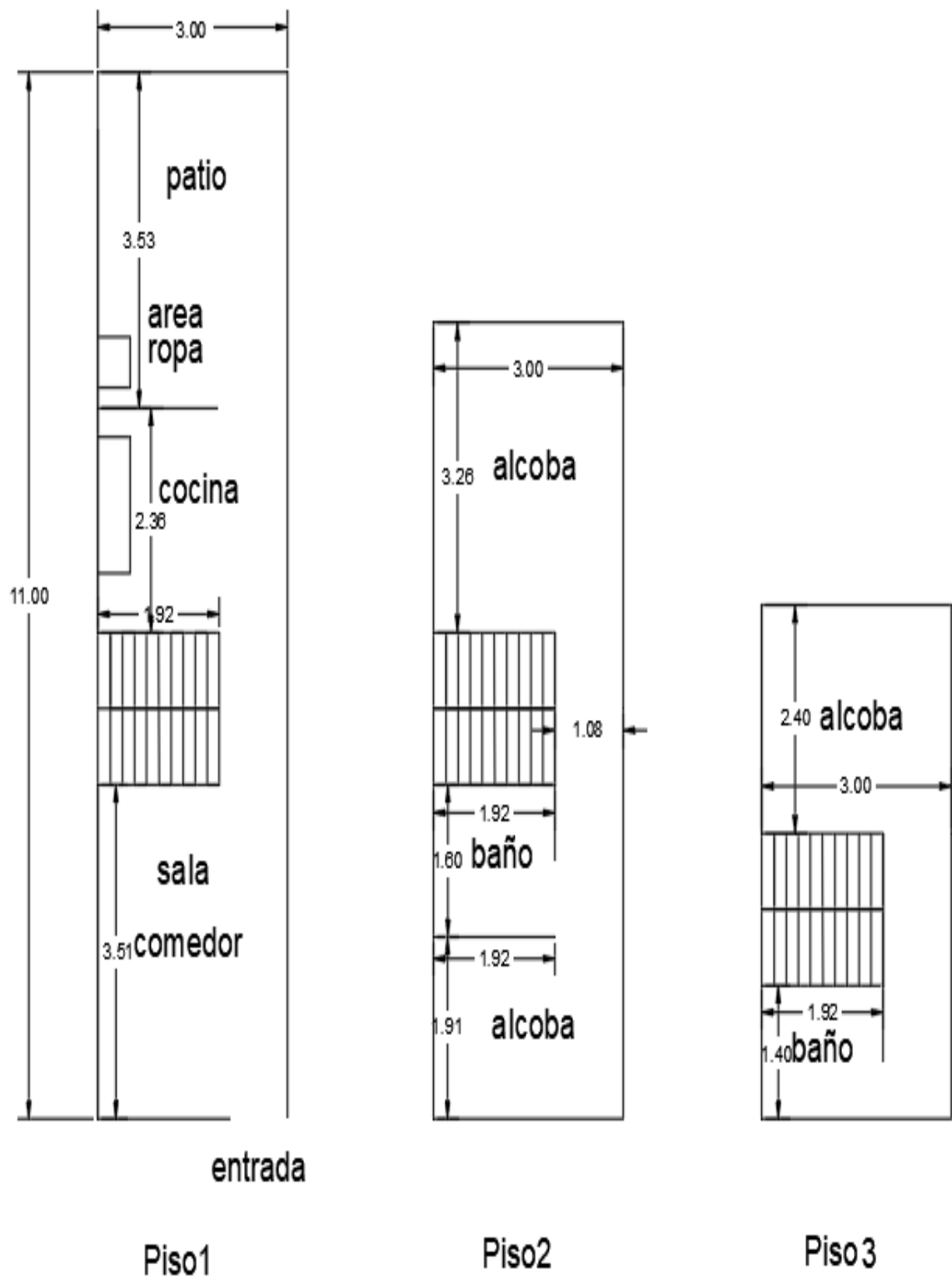
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$117,000,054	\$3,545,456	1.0	1.0	1.00	\$3,545,456
2	\$116,500,020	\$3,530,304	1.0	1.0	1.00	\$3,530,304
3	\$123,500,024	\$3,742,425	1.0	1.0	1.00	\$3,742,425
4	\$120,250,000	\$3,643,939	1.0	1.0	1.00	\$3,643,939
					PROMEDIO	\$3,615,531.05
					DESV. STANDAR	\$98,460.31
					COEF. VARIACION	2.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,615,530.00	AREA	33.00	TOTAL	\$119,312,490.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$634,443.00	AREA	66.60	TOTAL	\$42,253,903.80
VALOR TOTAL	\$161,566,393.80					

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa/bogota/7995423	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-margaritas/bogota/10338111	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-atalayas/bogota/10547746	4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-fe-de-bosa/bogota/10780239

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



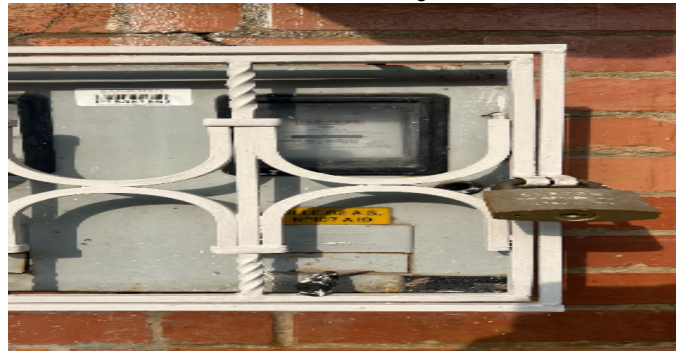
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Patio Interior



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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-84457287



PIN de Validación: b6150b2f

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018538813, 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-1018538813.

Al RAA AVALUO: LRCAJA-84457287 M.I.: 50S-40380859 se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021Regimen
Regimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo 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 2021Regimen
Regimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 2021Regimen
Regimen Asociativo

Página 1 de 5



PIN de Validación: b6150b2f


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021Regimen
Régimen Acordado

RAA AVALUO: LRCAJA-84457287 M.I.: 50S-40380859

Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021Regimen
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021Regimen
Régimen Acordado**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021Regimen
Régimen Acordado

	 Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co	 Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 580 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840
PIN de Validación: b6160b2f		
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alcance Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, ferrocarriles y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. Fecha de Inscripción: 01 Feb 2021 Régimen: Régimen Asociativo		
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares RAA AVALUO: LRCAJA-84457287 M.I.: 50S-40380859 Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles, obras de arte cultural, arqueológico, paleontológico y similares. Fecha de Inscripción: 01 Feb 2021 Régimen: Régimen Asociativo		
Categoría 10 Samovianos y Animales Alcance Samovianos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. Fecha de Inscripción: 01 Feb 2021 Régimen: Régimen Asociativo		
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 Régimen: Régimen Asociativo		
Categoría 12 Intangibles Alcance Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. Página 3 de 5		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: ba160b2f		
Fecha de Inscripción 01 Feb 2021	Régimen Régimen Asociativo	
Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. RAA AVALUO: LRCAJA-84457287 M.I.: 50S-40380859 Régimen Asociativo 01 Feb 2021		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: KRA 88 C # 18-87 Teléfono: 9105123084 Correo Electrónico: jarama.88@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(los) señor(ón) JADER ANDRÉS ROMERO RODRÍGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018508813 El(los) señor(ón) JADER ANDRÉS ROMERO RODRÍGUEZ 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 pueda efectuarse ingresando al 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: ba150b2f



PIN DE VALIDACIÓN

ba150b2f

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 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-84457287 M.I.: 50S-40380859

[Firma]
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240408761591993751

Nro Matrícula: 50S-40380859

Pagina 1

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:18:41 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 23-10-2001 RADICACIÓN: 2001-67275 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2001

CODIGO CATASTRAL: **AAA0164LHWW**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3999 de fecha 11-10-2001 en NOTARIA 19 de BOGOTA VIVIENDA 1B LOTE 1 MZ 29 con area de 33.00 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 62 SUR 94B 19 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 62A SUR 107A-19 VIV. 1B MZ 29 SANTIAGO DE LAS ATALAYAS

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

50S - 40380374

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-04-2000 Radicación: 2000-21689

Doc: ESCRITURA 1670 del 30-03-2000 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES ALBAIDA S.A.

NIT# 8000163141 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-10-2001 Radicación: 2001-67275

Doc: ESCRITURA 3999 del 11-10-2001 NOTARIA 19 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

A: INVERSIONES ALBAIDA S.A.

NIT# 8000163141 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-01-2002 Radicación: 2002-824

Doc: ESCRITURA 5517 del 28-12-2001 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$72,724,698

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: INVERSIONES ALBAIDA S.A.

NIT# 8000163141

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-05-2002 Radicación: 2002-34550

Doc: ESCRITURA 1181 del 17-04-2002 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$21,607,343



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

Certificado generado con el Pin No: 240408761591993751

Nro Matrícula: 50S-40380859

Pagina 2

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:18:41 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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO OTORGADO POR CAFAM

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

DE: INVERSIONES ALBAIDA S.A.

NIT# 8000163141

A: CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA

CC# 41416408 X

A: QUINTERO GOMEZ JOSE MIGUEL

CC# 17056046 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-05-2002 Radicación: 2002-34550

Doc: ESCRITURA 1181 del 17-04-2002 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA

CC# 41416408 X

DE: QUINTERO GOMEZ JOSE MIGUEL

CC# 17056046 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPA/ERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-15874

Doc: ESCRITURA 522 del 11-03-2024 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA

CC# 41416408 X

DE: QUINTERO GOMEZ JOSE MIGUEL

CC# 17056046 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-15874

Doc: ESCRITURA 522 del 11-03-2024 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$76,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA

CC# 41416408

DE: QUINTERO GOMEZ JOSE MIGUEL

CC# 17056046

A: CASAS DE QUINTERO MARIA CECILIA

CC# 41416408 X 50%

A: QUINTERO CASAS IGNACIO ALEXANDER

CC# 79748415 X 12.5%

A: QUINTERO CASAS MARTHA JEANET

CC# 51867585 X 12.5%



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

Certificado generado con el Pin No: 240408761591993751

Nro Matrícula: 50S-40380859

Pagina 3

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:18:41 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

A: QUINTERO CASAS MIGUEL FRANCISCO

CC# 79355168 X 12.5%

A: QUINTERO CASAS RUTH ELIANA

CC# 51987960 X 12.5%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2002-4117 Fecha: 14-06-2002

DIRECCION CORREGIDA SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-35809 Fecha: 14-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-132049

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA