



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-1072493361

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 76 A SUR 1-32	
Barrio	la cabana	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CAMILO JIMENEZ CASTILLO	

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: ARLEN SANTIAGO CORTES REYES

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 **CAMILO JIMENEZ CASTILLO** ubicado en la CALLE 76 A SUR 1-32 la cabana, 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 \$192,720,000.00 pesos m/cte (Ciento noventa y dos millones setecientos veinte mil).

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 de terreno	60.00	M2	\$2,060,000.00	64.13%	\$123,600,000.00
Area Construida	Casa	96.00	M2	\$720,000.00	35.87%	\$69,120,000.00
TOTALES					100%	\$192,720,000

Valor en letras
Ciento noventa y dos millones setecientos veinte mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	192,720,000.00
Proporcional	0	192,720,000	Valor asegurable	192,720,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10724 93361	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	ARLEN SANTIAGO CORTES REYES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1072493361	Teléfono	3204478147
Email	santycortes89@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	CAMILO JIMENEZ CASTILLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023882997	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 76 A SUR 1-32				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	la cabana	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	<p>Inmueble ubicado en: la Calle 76A SUR 1-32 barrio la cabana, localidad de usme, sur oriente de la ciudad de Bogotá D.C.</p> <p>Al inmueble se llega así: desde la Avenida caracas a la altura de la calle 76 b sur y hasta encontrar la carrera 4 este giramos a la derecha para tomar la calle 76 c sur y asi llegar a la carrera 4b este.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA CONSTRUIDA	M2	96.00	AREA CONSTRUIDA	M2	96.00
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	71882000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA PISO 1	M2	48.00	AREA PISO 1	M2	48.00
AREA PISO 2	M2	48.00	AREA PISO 2	M2	48.00
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
Forma Geometrica	rectangular	Frente	5.00		
Fondo	12.00	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	actualmente se desarrollan diferentes proyectos de vivienda en propiedad horizontal a tan solo 200 metros del inmueble.				
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.				

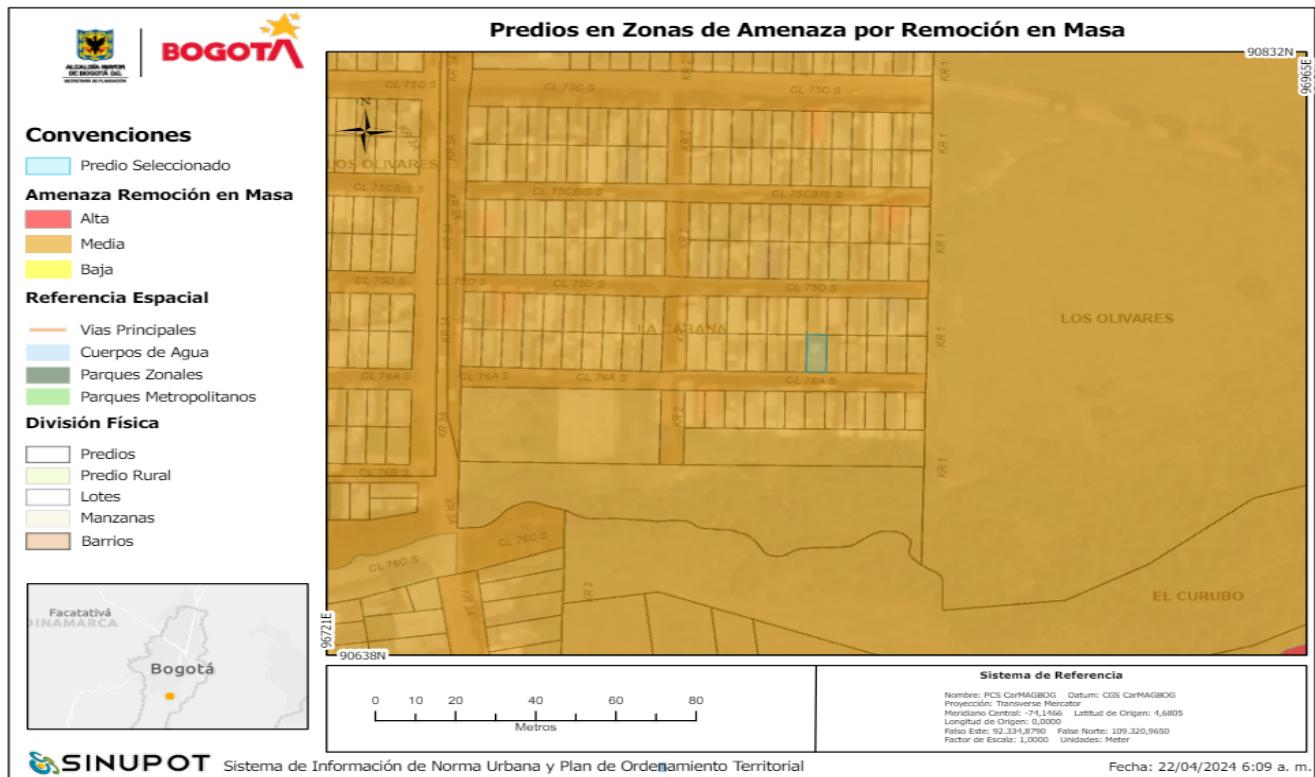
REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto distrital No. 555 del 29 de Diciembre del 2021
Area Del Lote	60.00
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	INLCINADO
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	HABITACIONAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	DOTACIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL PESADO
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Actuaciones Estrategicas	EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN ESTA ZONA
Indice DeOcupacion	3
Indice DeContruccion	1.8
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	0.50
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	3
Densidad	UNA CONSTRUCCION POR PREDIO
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MEDIA
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El predio correspondiente al lote de código 0025276019 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa categoría Media. En el sector

donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados, con gran presencia de vivienda unifamiliar y servicios dotacionales. El inmueble cuenta con condiciones de habitabilidad, principalmente encontramos vivienda unifamiliar, aunque se están realizando algunos proyectos de propiedad horizontal sin contar los ya existentes.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano remoción masa



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3552	EscrituraDePropiedad	18/09/2017	7	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-1140021	18/04/2024	AAA0024FWAW	0025276019000000	CASA 13 00

Observación

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

NOTA: Al revisar el certificado de tradición y libertad en la ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-64477 Doc: ESCRITURA 3552 del 18-09-2017 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C. ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO, DE JIMENEZ PEREZ YESID CC# 14266246 A: JIMENEZ CASTILLO CAMILO CC# 1023882997 se adjudica el 100% del inmueble objeto de estudio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con ningun tipo de garaje.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	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	No hay	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	terciaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	el vecindario no presenta problemas de orden público, ni de inseguridad, no se evidencian problemas sociales que afecten el vecindario en general.				

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	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	37 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	2	Comedor	2	Cocina	Semilint
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

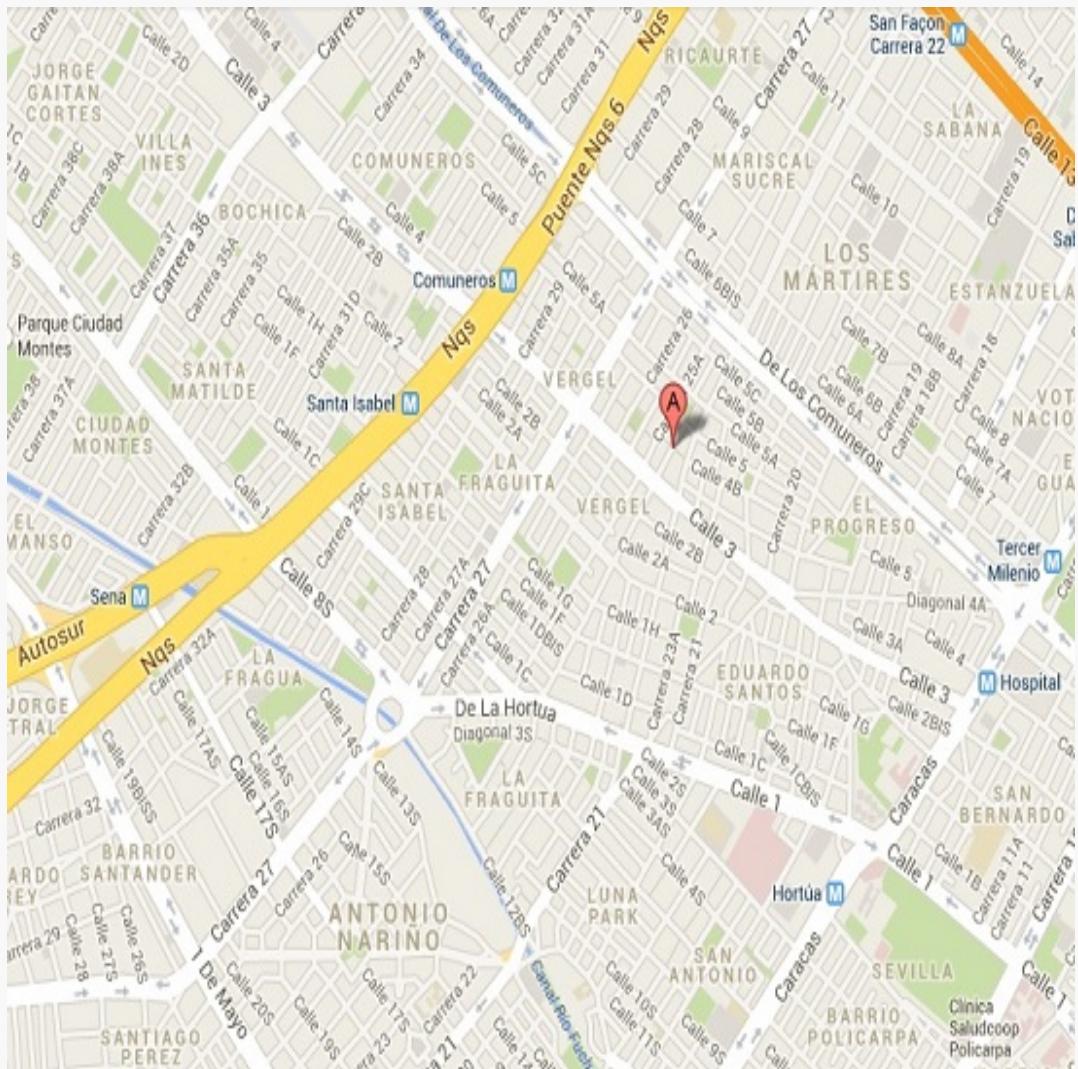
ACABADOS

	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	En general los acabados se encuentran en buenas condiciones, no hay desgaste notorio en la carpintería o en los elementos de metal, el predio cuenta con techos en PVC e iluminación led.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 76 A SUR 1-32 | la cabana | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.512453
GEOGRAFICAS : 4° 30' 44.8302''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.105988
GEOGRAFICAS : 74° 6' 21.5562''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Santa librada - Bogotá calle 75 bis sur	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3213951296	72	120	\$750,000	\$90,000,000
2	Cra 4 E # 44 70	\$247,000,000	0.95	\$234,650,000	3133704824	75	150	\$560,000	\$84,000,000
3	Calle 75 d sur 332	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3227588374	70	130	\$710,000	\$92,300,000
4	Santa librada - Bogotá calle 76 c sur	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	3124958870	76	140	\$590,000	\$82,600,000
Del inmueble					60	96			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$147,500,000	\$2,048,611	1.0	1.0	1.00	\$2,048,611
2	\$150,650,000	\$2,008,667	1.0	1.0	1.00	\$2,008,667
3	\$145,200,000	\$2,074,286	1.0	1.0	1.00	\$2,074,286
4	\$159,650,000	\$2,100,658	1.0	1.0	1.00	\$2,100,658
					PROMEDIO	\$2,058,055.35
					DESV. STANDAR	\$39,186.89
					COEF. VARIACION	1.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,060,000.00	AREA	60	TOTAL	\$123,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$720,000.00	AREA	96	TOTAL	\$69,120,000.00
VALOR TOTAL		\$192,720,000.00				

Observaciones:

Las muestras fueron tomadas el dia de la visita con ofertas y transacciones recientes realizadas en el vecindario y su alrededores, tomando en cuenta inmuebles similares para su desarrollo.

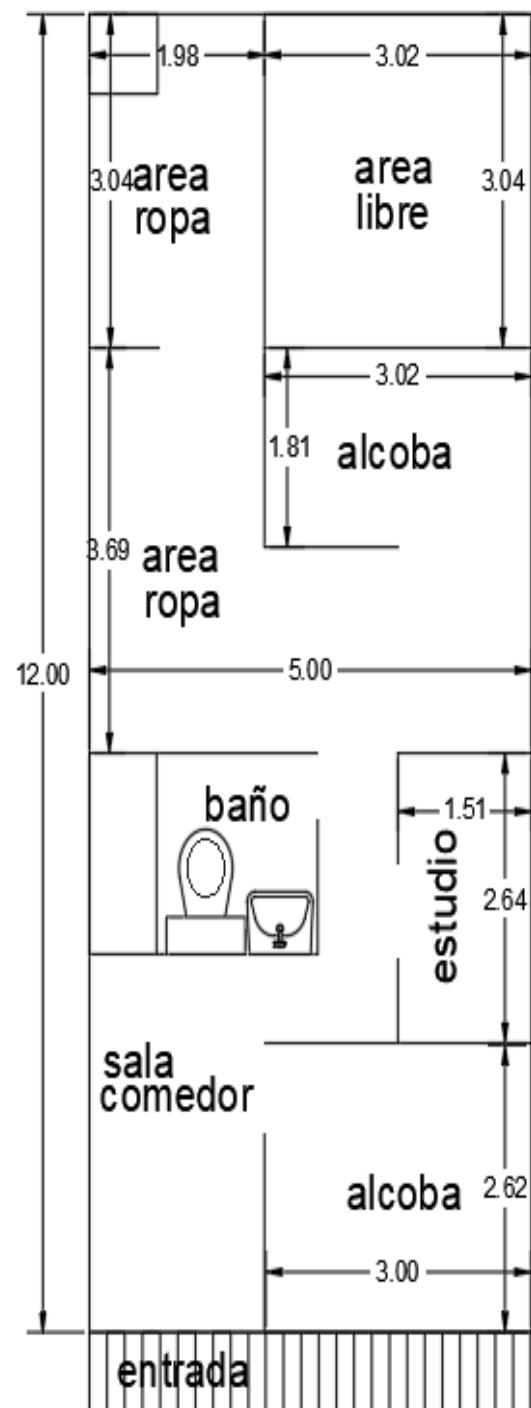
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Piso 1



Piso 2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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-1072493361



PIN de Validación: baf6062f



Registro Abierto de Avaluadores

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

Autoregulador Nacional de Avaluadores

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

Código de Ética y Deontología ANA

Reglamento G.C. - Decreto 2020

Límites prácticos de atención A.M.R.

En Bogotá 100 91 46

A Nivel Nacional: 01-8000 423 848

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autoregulación 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. 1018509919, 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 avalador AVAL-1018509919.

RAA AVALUO: LRCAJA-1072493361 M.I.: 50S-1140021

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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 2021Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 2021Regímen
Regímen Aprobatorio

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 2021Regímen
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: baf604ef



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



autoridadnacionaldeaduanas
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Aduanero



AVALUO: LRCAJA-1072493361

Categoría 5 Edificios, Monumentos Arquitectónicos y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Aduanero

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Aduanero

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 a 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, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Aduanero



PIN de Validación: ba56062f



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



autoridadnacionaldeavaluacion
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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

Regímen
Regímen Aprobatorio

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

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles o elementos de valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regímen
Regímen Aprobatorio

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

Regímen
Regímen Aprobatorio

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: ba56042f



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



autorregulador nacional de avalúadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-100 Oficina 302
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 1600 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción
01 Feb 2021

Regímen
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

Alcance

- Daño agravante, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1072493361 Regímen
01 Feb 2021

M.I.: 50S-1140021

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 88 C # 18-87

Teléfono: 3105 123084

Correo Electrónico: jairomaria19@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluos - 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(s) señor(es) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía N° 1018509913

El(s) señor(es) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago de 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 esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y pueda 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bw50b21



PIN DE VALIDACIÓN

bw50b21

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura 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.

ASL
RAA AVALUO: LRCAJA-1072493361 M.I.: 50S-1140021
Firma: *Alexandria Suárez*
Alexandria Suárez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240418176493159719

Nro Matrícula: 50S-1140021

Página 1 TURNO: 2024-154528

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:11:34 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 última página

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

FECHA APERTURA: 26-03-1988 RADICACION: 88-14581 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-01-1988

CODIGO CATASTRAL: AAA0024FWAWCOD CATASTRAL ANT: 25579

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 13 MANZANA K CON UNA EXTENSION SUPERFICIA DE 60.00MTRS 2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 3305 DEL 05-12-87 NOTARIA 38 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 76A SUR 1 32 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 76A SUR 4C 56 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) CASA 13 MANZANA K

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 891096

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-01-1988 Radicación: 88-14581

Doc: ESCRITURA 3305 del 05-12-1987 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ASOCIACION CASA PARA TODOS " ASOCASA"

NIT# 60520776

A: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

A: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266246 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-1988 Radicación: 88-14581

Doc: ESCRITURA 3305 del 05-12-1987 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240418176493159719

Nro Matrícula: 50S-1140021

Página 2 TURNO: 2024-154528

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:11:34 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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

A: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266246 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-01-1988 Radicación: 88-14581

Doc: ESCRITURA 3305 del 05-12-1987 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

DE: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266146 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-1988 Radicación: 88-14581

Doc: ESCRITURA 3305 del 05-12-1987 NOTARIA 38 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: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

DE: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266246 X

A: FAVOR DE SU HIJOS MENORES

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-12-2014 Radicación: 2014-116152

Doc: RESOLUCION 0099 del 21-11-2014 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y T de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CONDICION

RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE LIQUIDADO ANTES I.C.T.

A: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

A: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266246 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-12-2014 Radicación: 2014-116152

Doc: RESOLUCION 0099 del 21-11-2014 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y T de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA HIPOTECA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240418176493159719

Nro Matrícula: 50S-1140021

Página 3 TURNO: 2024-154528

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:11:34 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

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE LIQUIDADO ANTES I.C.T.

A: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

A: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266246 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-64477

Doc: ESCRITURA 3552 del 18-09-2017 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$22,325,000

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: JIMENEZ PEREZ YESID

CC# 14266246

A: JIMENEZ CASTILLO CAMILO

CC# 1023882997 X 100%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-09-2019 Radicación: 2019-50900

Doc: OFICIO 3357 del 27-08-2019 JUZGADO 021 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA NO.

2019-811

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

DE: JIMENEZ CASTILLO CAMILO

CC# 1023882997 X

A: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-12-2023 Radicación: 2023-70086

Doc: OFICIO 1502 del 27-07-2023 JUZGADO 021 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF: 2019-00811-00

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

DE: JIMENEZ CASTILLO CAMILO

CC# 1023882997 X

A: JIMENEZ DE CASTELLANOS CARMEN

CC# 28601463 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-12-2023 Radicación: 2023-70087

Doc: SENTENCIA S/N del 27-07-2023 JUZGADO 021 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA DEL 50 %

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

A: JIMENEZ CASTILLO CAMILO

CC# 1023882997 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240418176493159719

Nro Matrícula: 50S-1140021

Página 5 TURNO: 2024-154528

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 09:11:34 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-154528 FECHA: 18-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública