



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-94445540

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAIRO ACORO LARGACHA	FECHA VISITA	21/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	94445540	FECHA INFORME	22/05/2024
DIRECCIÓN	KR 141 136A 30 SUR IN 8 AP 103	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda
SECTOR	Urbano      Estrato 2		Militar y de Policía
BARrio	Centro Usme Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
CIUDAD	Bogotá D.C.	REMODELADO	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	Ocupante	Desocupado
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
TIPO AVALUO	valor comercial	USO ACTUAL	Vivienda
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

#### **ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO VISTA HABÍ				
<b>NUM. ESCRITURA</b>	1053 Escritura De #NOTARIA	Propiedad	41	<b>FECHA</b>	26/03/202
<b>CIUDAD ESCRITURA</b>	Bogotá D.C.		<b>DEPTO</b>	Cundinamarca	
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	002599720400801003				
<b>CHIP</b>	AAA0230SZSK				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	S/I.				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	Conjunto Residencial Bosques de Bogotá 3 P.H.				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	50000	<b>VRxM2</b>	1143.64
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.28712%				

M. INMOB.	N°
50S-40595432	IN 8 AP 103

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** KR 14I 136A 30 SUR

**Al inmueble se llega así:** El conjunto se ubica a pocas cuadras del parque de Usme.

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

DEPENDENCIAS

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

### **DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 104 630 660**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 104.630.660**

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

#### **FAVORABLE:** Si

## Observación de Favorabilidad

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

  
ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793  
PAA: ANAL 14051700

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 200 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** ESCRITURA 38 del 05-01-2012 NOTARIA 13 de BOGOTÁ D.C.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto POT 555 de 2021

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.23	AVALUO	PESOS	\$ 72.261.000
AREA PRIVADA	M2	43.72	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.96	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.72

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14I 136A 30 SUR IN 8 AP 103 | Centro Usme Urbano | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 38, fecha: 05/01/2012, Notaría: 13 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	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## 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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 103	43.72	M2	\$2,393,199.00	100.00%	\$104,630,660.28
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$104,630,660</b>
Valor en letras	Ciento cuatro millones seiscientos treinta mil seiscientos sesenta Pesos Colombianos					
		<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$104,630,660</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, no registra en los documentos suministrados garaje ni deposito.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 38, Fecha escritura: 05/01/2012, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$50.000, Total unidades: 1 UND / PH: 200 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación.

### 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	MISMO CONJUNTO	6	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000		\$		\$	\$2,440,530.65	3026023884
2	CONJUNTO CONTIGUO	5	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000		\$		\$	\$2,329,597.44	3203552575
3	CONJUNTO CONTIGUO	6	\$108,600,000	0.97	\$105,342,000		\$		\$	\$2,409,469.35	3023635747
<b>Del inmueble</b>		<b>103</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	48.23	43.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,440,530.65
2	12	45	43.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,329,597.44
3	12	49	43.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,409,469.35
	12 años									
								PROMEDIO	\$2,393,199.15	
								DESV. STANDAR	\$57,228.35	
								COEF. VARIACION	2.39%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,450,427.50	<b>TOTAL</b>	\$107,132,690.10
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,335,970.80	<b>TOTAL</b>	\$102,128,643.28
VALOR TOTAL	\$104,630,660.28			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/usme-centro/bogota/10722580>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-bosques/bogota/7820077>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/usme-centro/bogota/10794698>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 14I 136A 30 SUR IN 8 AP 103 | Centro Usme Urbano | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

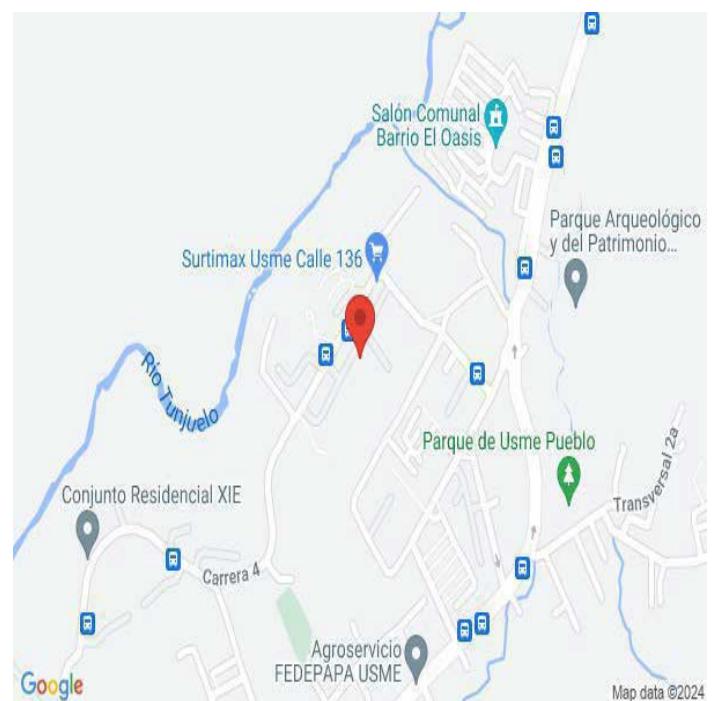
**Latitud:** 4.4755793

**Longitud:** -74.1254581

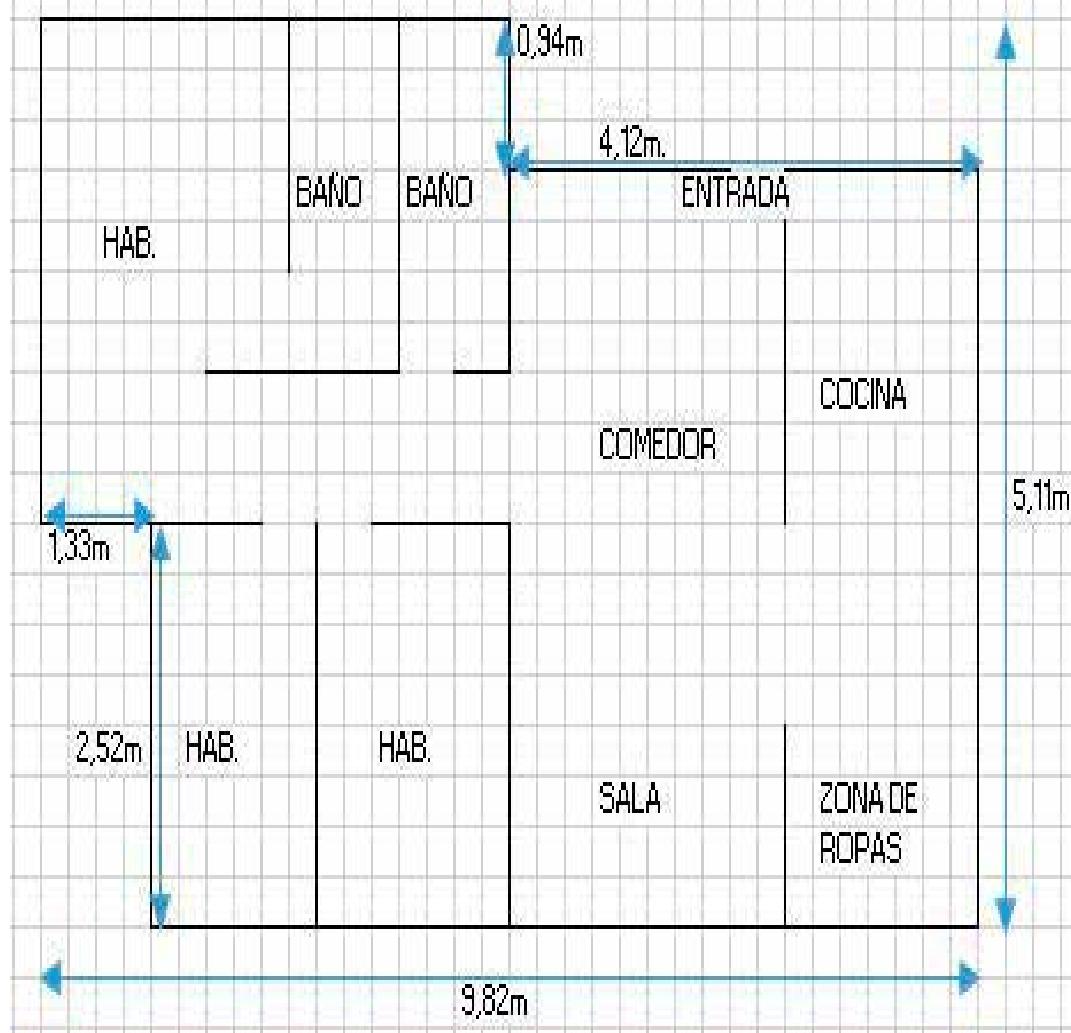
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 28' 32.0838''

**Longitud:** 74° 7' 31.6482''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



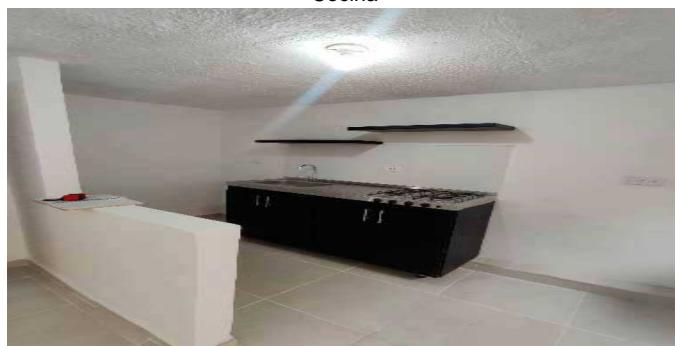
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



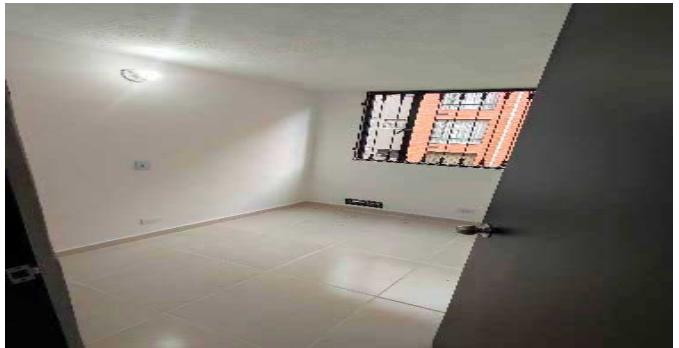
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

AÑO GRAVABLE  
2024

FACTURA  
IMUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia: 24013313469 401  
Factura Número: 2024001041833248424 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		C. LIQUIDACIÓN FACTURA	
1. CHIP: AAA0230SZSK	2. DIRECCIÓN: KR 141 136A 30 SUR IN 8 AP 103	3. MATRICULA INMOBILIARIA: 050S40595432			
4. TIPO: CC	5. No. IDENTIFICACIÓN: 24948776	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL: MYRIAM CIFUENTES DE MARQUEZ	7. % COPROPIEDAD: 100	8. CALIDAD: PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: KR 141 136A 30 SUR IN 8 AP 103 10. MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS:

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	26/04/2024	HASTA	14/05/2024
20. VALOR A PAGAR:	VP		64.000		64.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO:	TD		6.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL:	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR:	TP		58.000		64.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO:	AV		6.000		6.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO:	TA		64.000		70.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA: 26/04/2024

HASTA: 14/05/2024

## 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-94445540**



PIN de Validación: b1670ac9

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1670ac9

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1670ac9

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

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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: LRCAJA-94445540 M.I.: 50S-40595432

**TRASLADOS DE ERA**

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

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

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

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



PIN de Validación: b1670ac9



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b1670ac9**

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-94445540 M.I.: 50S-40595432



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413284492522785

Nro Matrícula: 50S-40595432

Página 1 TURNO: 2024-147140

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:33:16 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-01-2012 RADICACIÓN: 2012-2139 CON: ESCRITURA DE: 10-01-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0230SZSK COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 38 de fecha 05-01-2012 en NOTARIA 13 de BOGOTA D.C. APT 103 INT 8 CONJ RESD BOSQUES DE BOGOTA 3 con area de TOTAL CONSTRUIDA 48.23 M2. AREA TOTAL PRIVADA 43.72 M2 con coeficiente de 0.28712% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE BOGOTA) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., POR E. 6907 DEL 22-09-11 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A METROVIVIENDA, EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL POR E. 1142 DEL 17-05-11 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40562771. ESTA ENGLOBO POR E. 4252 DEL 26-11-10 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40562764. ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA METROVIVIENDA USME) POR E. 1931 DEL 21-12-07 NOTARIA 60 DE BOGOTA D.C., ESTA LOTEO POR E. 144 DEL 28-01-02 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40388606, 07, 08 Y 10, POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DERECHOS DE CUOTA (35.537%) DE FIDUCIARIA COLOMBIANA S.A. (COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. CIUDADELA METROVIVIENDA USME) POR E. 3658 DEL 11-10-07 NOTARIA 4 DE BOGOTA D.C. Y POR DACION EN PAGO SOBRE DERECHOS DE CUOTA (64.463%) DE FIDUCIARIA COLOMBIANA S.A. (COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. CIUDADELA METROVIVIENDA USME) POR E. 3658 YA CITADA, ESTA LOTEO POR E. 144 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40388612. METROVIVIENDA ADQUIRIO TAMBIEN POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA COLOMBIANA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. CIUDADELA METROVIVIENDA USME) POR E. 1931 YA CITADA, ESTA LOTEO POR E. 144 YA CITADA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40388614, 616, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 638, 639, 641, 642, 643, 644, 645, 647, 649, 650, 656, 657, 658, 659, 667, 668, 669, 670 Y 673. METROVIVIENDA ADQUIRIO TAMBIEN POR DACION EN PAGO DE FIDUCIARIA COLOMBIANA S.A. (COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. CIUDADELA METROVIVIENDA USME, POR E. 3658 YA CITADA, ESTA LOTEO POR E. 144 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40388615. ENGLOBO POR E. 2103 DEL 15-08-01 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40377462. ADQUIRIO POR TRADICION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR Y AVP CONSTRUCCIONES S.A., POR E. 303 DEL 04-05-00 NOTARIA 65 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTAS LOTEARON POR E. 303 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40342765. ENGLOBARON POR E. 2108 DEL 15-10-98 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA, POSTERIORMENTE EXISTIO RESCILIACION DE ESTE CONTRATO, POR E. 1931 DEL 17-12-99 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA, ADQUIRIERON POR COMPRA AREVALO BURGOS ALBERTO, EDUARDO Y GONZALEZ AREVALO CARLOS MAURICIO POR E. 2250 DEL 18-09-95 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTOS CELEBRARON DIVISON MATERIAL POR E. 1745 DEL 28-07-95 NOTARIA 26 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40224117. ENGLOBARON POR E. 1745 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40224001. ADQUIRIERON POR COMPRA A BURGOS VDA DE AREVALO RAFAELA POR E. 3608 DEL 30-12-93 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE AREVALO CORREAL JOSE DAVID SEGUN SENTENCIA DEL DEL 05-05-53 JUZGADO 1 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-1067969. FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA METROVIVIENDA USME) ADQUIRIO TAMBIEN POR TRADICION TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR Y AVP CONSTRUCCIONES S.A., POR E. 303 YA CITADA, ESTAS ENGLOBARON POR E. 2108 YA CITADA, POSTERIORMENTE EXISTIO RESCILIACION DE ESTE CONTRATO, POR E. 1931 YA CITADA, ADQUIRIERON POR COMPRA A AREVALO BURGOS





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413284492522785

Nro Matrícula: 50S-40595432

Página 3 TURNO: 2024-147140

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:33:16 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1419 del 28-03-2012 NOTARIA 6 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: CIFUENTES DE MARQUEZ MYRIAM

CC# 24946776 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2015 Radicación: 2015-79717

Doc: ESCRITURA 1625 del 07-09-2015 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$13,343,200

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 89999992844

A: CIFUENTES DE MARQUEZ MYRIAM

CC# 24946776 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-04-2024 Radicación: 2024-16915

Doc: ESCRITURA 1053 del 26-03-2024 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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: CIFUENTES DE MARQUEZ MYRIAM

X CC- 24946776

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-04-2024 Radicación: 2024-16915

Doc: ESCRITURA 1053 del 26-03-2024 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$61,700,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CIFUENTES DE MARQUEZ MYRIAM

CC- 24946776

A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO VISTA HABI NIT- 9010682878

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-12346 Fecha: 07-06-2012  
EN DIRECCION INCLUIDO PH SI VALE.ART.35 DL.1250/70.OGF.COR32

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-14352 Fecha: 22-05-2013

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.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413284492522785

Nro Matrícula: 50S-40595432

Página 4 TURNO: 2024-147140

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 09:33:16 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-56335 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

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

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-12346

Fecha: 07-06-2012

CORREGIDO NOMBRE DE F.N.A. SI VALE.ART.35 DL.1250/70.OGF.COR32

## FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-147140 FECHA: 13-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública