



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1110060546-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3	
Barrio	VILLA CANDELARIA	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	EUCLIDES ALEJANDRO CASTAÑEDA MENDEZ	

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: JOSÉ JOAQUÍN MEDINA BELTRÁN

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 **EUCLIDES ALEJANDRO CASTAÑEDA MENDEZ** ubicado en la DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3 VILLA CANDELARIA, 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 \$135,372,151 pesos m/cte (Ciento treinta y cinco millones trescientos setenta y dos mil ciento cincuenta y uno).

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 Privada	Casa 7	40.88	M2	\$3,274,172.00	98.87%	\$133,848,151.36
Area Privada Libre		2.54	M2	\$600,000.00	1.13%	\$1,524,000.00
TOTALES					100%	\$135,372,151

Valor en letras

Ciento treinta y cinco millones trescientos setenta y dos mil ciento cincuenta y uno 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	3,274,172	Valor del avalúo en UVR	135,372,151.36
Proporcional	0	135,372,151	Valor asegurable	135,372,151
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE. La dirección del certificado de tradición, es diferente a la física. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: el sur oriente de la ciudad de Bogotá D.C. en el barrio Villa candelaria de la localidad de ciudad Bolívar. Al inmueble se llega así: desde la calle 61 sur tomamos carrera 38 y diagonal 68 sur hasta diagonal 67 b sur encontraremos el inmueble a la derecha en urbanización villa candelaria Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación No. 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>			

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se presentan problemas de inseguridad ni de orden social en el vecindario, se trata de un sector de vivienda unifamiliar estrato 2.

Propiedad horizontal: Escritura: 3717, Fecha escritura: 23/09/2009, Notaría escritura: 68, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 350, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 12 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

GENERAL

Código	LRCAJA-11100 60546-V2	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	JOSÉ JOAQUÍN MEDINA BELTRÁN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110060546	Teléfono	3124621455
Email	joaquin1987medina@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	EUCLIDES ALEJANDRO CASTAÑEDA MENDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93136340	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3				
Conjunto	CJ RES VILLA CANDELARIA SL 3				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VILLA CANDELARIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: el sur oriente de la ciudad de Bogotá D.C. en el barrio Villa candelaria de la localidad de ciudad Bolívar.</p> <p>Al inmueble se llega así: desde la calle 61 sur tomamos carrera 38 y diagonal 68 sur hasta diagonal 67 b sur encontraremos el inmueble a la derecha en urbanización villa candelaria Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	0		
Clase inmueble	Multifamiliar	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 PRIVADA	M2	40.88	AREA	M2	46.74
AREA CONSTRUIDA	M2	49.28	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 76.719.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.54			
AREA LIBRE COMUN	M2	5.86			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.88
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.54			
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 algunos proyectos de PH en la zona.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3717 del 23-09-2009 en la notaría 68 de Bogotá D.C.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5619	EscrituraDePropiedad	31/12/2009	68	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40535877	27/05/2024	AAA0209WBCX	0.528	0025790224003	CASA 7 01007

Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación No. 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundario	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se presentan problemas de inseguridad ni de orden social en el vecindario, se trata de un sector de vivienda unifamiliar estrato 2.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escríptura de Propiedad Horizontal	3717		Fecha escritura	23/09/2009	
Notaria escritura	68		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	40000	Total unidades	350	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	12 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3717, Fecha escritura: 23/09/2009, Notaría escritura: 68, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 350, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 12 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 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	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
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: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

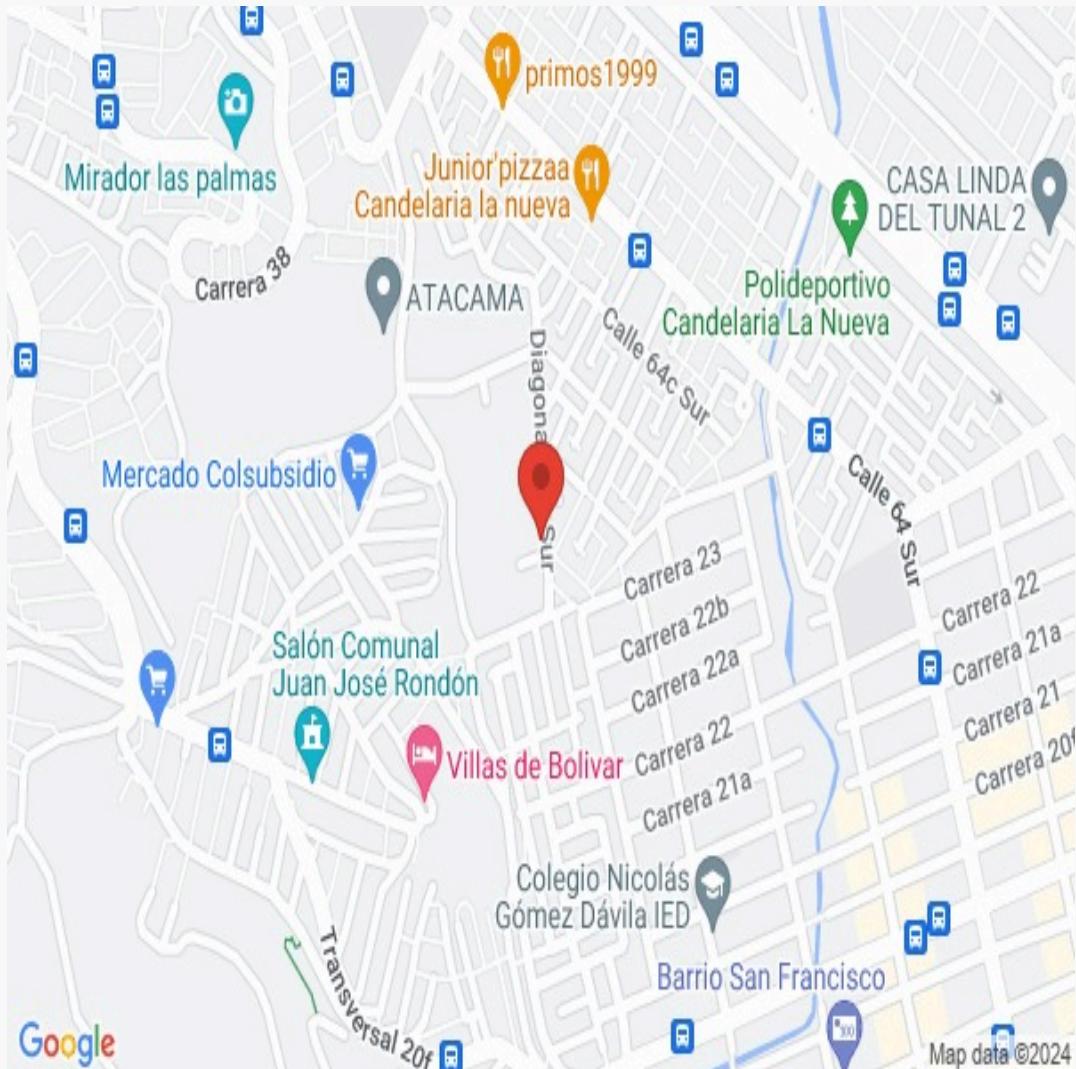
ACABADOS

	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	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DG 67 B SUR #23 15 MZ C CASA 7 LOTE 3 | VILLA CANDELARIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

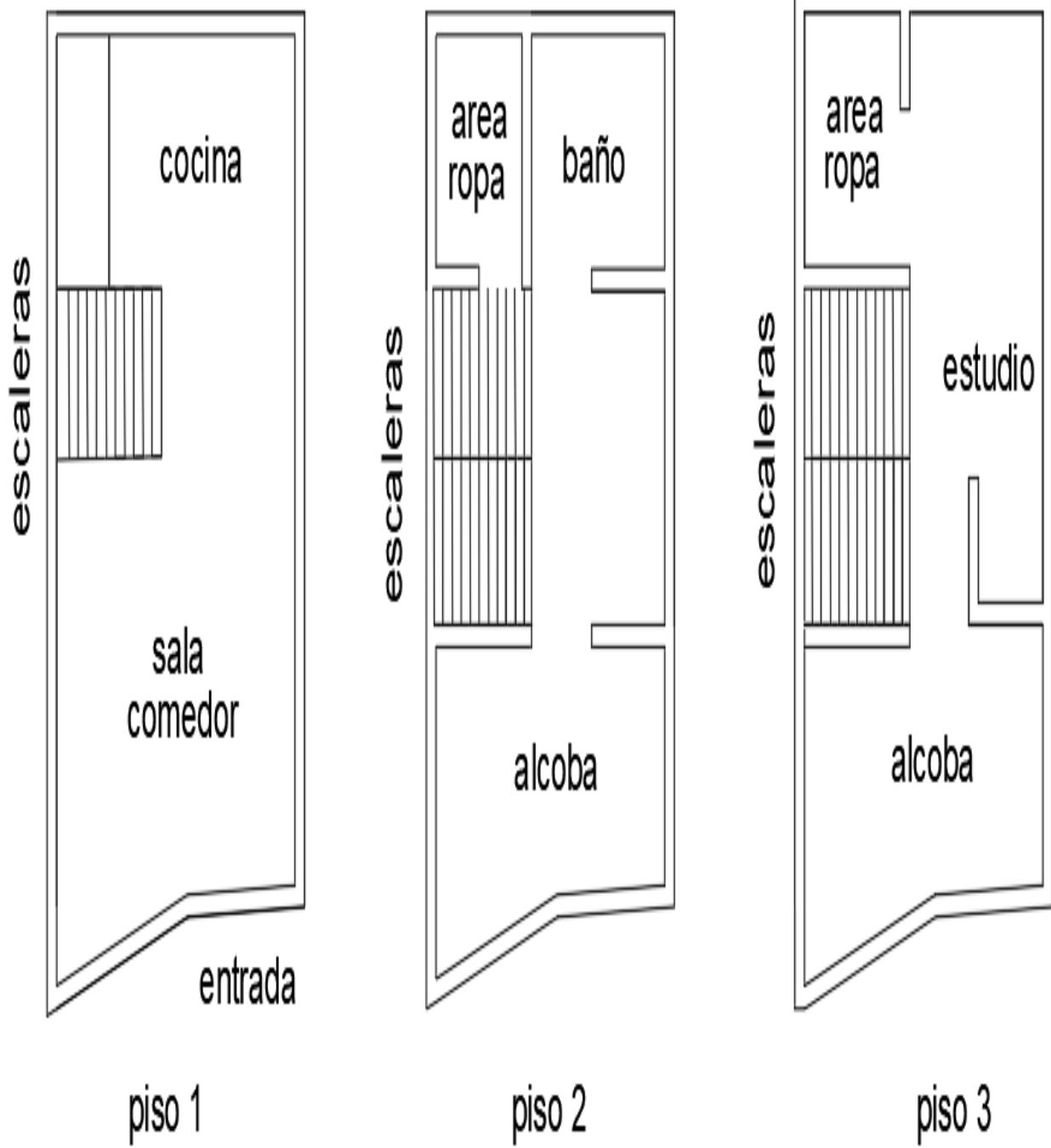
MAGNA SIRGAS: 4.566762
GEOGRAFICAS : 4° 34' 0.3426''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.151140
GEOGRAFICAS : 74° 9' 4.1034''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



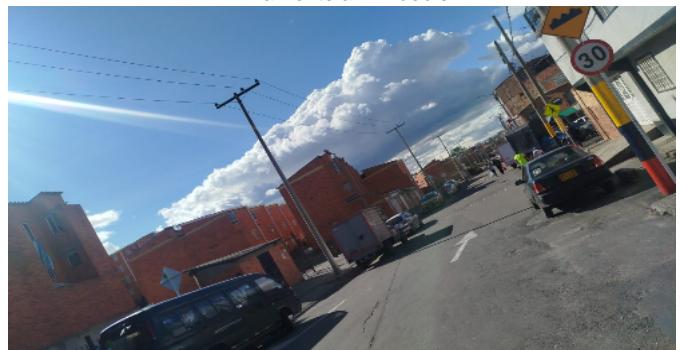
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



INGRESO PEATONAL



ACCESOS PEATONALES



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1110060546-V2



PIN de Validación: a10c0a8a



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://anana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10 185099 13, 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-10 185099 13.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a10c0a8a



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



autorregulador nacional de asociaciones
https://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sf0c0a8a



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: sf0c0a8a



Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1110060546-V2
01 Feb 2021 Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromeror99@gmail.com

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

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

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

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

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



PIN de Validación: af0c0a8a



PIN DE VALIDACIÓN

af0c0a8a

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Alexandria Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240527213795031407

Nro Matrícula: 50S-40535877

Página 1 TURNO: 2024-206494

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:35:48 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: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 09-10-2009 RADICACIÓN: 2009-87779 CON: ESCRITURA DE: 01-10-2009

CODIGO CATASTRAL: AAA0209WBCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3717 de fecha 23-09-2009 en NOTARIA 68 de BOGOTA D.C. CASA 7 MZ C CONJ RESID VILLA CANDELARIA SL 3 con area de 40.88 MTS2 con coeficiente de 0.528% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR ADQUIRIO POR FUSION ABSORCION DE CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO POR E. 13475 DEL 20-12-08 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA SUPERIOR S.A., POR E. 549 DEL 19-04-07 NOTARIA 73 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 4288 DEL 21-06-99 NOTARIA 29 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A LA SEGREGACION DE 4 LOTES DEL PREDIO SAN SIMON Y DE INMUEBLES DEL PREDIO SUPERLOT NUMERO 3, POR E. 5197 DEL 22-07-99 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40326641. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: POR TRADICION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CONSTRUCTORA FAGALA LTDA. INVERSIONES INMOBILIARIAS Y COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA. POR E. 3993 DEL 30-12-98 NOTARIA 11 DE SANTAFE DE BOGOTA, (ESTA E. FUE ACLARADA EN SUS CLAUSULAS 1,2,4,5,9 Y 10 EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL FIDEICOMISO Y EN CUANTO QUE LOS INMUEBLES MENCIONADOS SON APORTE ADICIONAL AL FIDEICOMISO DE LA E. 3842, POR E. 4288 DEL 21-06-99 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA) ESTAS ADQUIRIERON POR LIQUIDACION DE CONTRATO DE FIDUCIA DE SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP (EN LIQUIDACION) POR E. 2191 DEL 22-12-98 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40271541 Y 542. ESTA ADQUIRIO POR FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CARACTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO Y DE ADMINISTRACION DE RECURSOS DE SERVILLANTAS DE LA 68 LTDA., POR E. 3842 DEL 29-12-95 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE MODIFICADA POR LA E. 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA Y RATIFICADA POR E. 1849 DEL 20-10-98 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA), CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237872. ESTA ENGLOBO POR ESCRITURA 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237870. ADQUIRIO LOS PREDIOS ADQUIRIDOS ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A INDUSTRIA MILITAR POR ESCRITURA 2857 DEL 09-05-89 NOTARIA 1A. BOGOTA. ESTE HUBO POR COMPRA A IMPERIAL CHEMICAL INDUSTRIES CEYPOT LIMITED POR ESCRITURA 4273 DEL 11-08-1956 NOTARIA 4A. BOGOTA Y ACLARADA POR LA 419 DEL 07-02-79 DE LA MISMA NOTARIA EN CUANTO AL VENDEDOR PROPIETARIO REGISTRADA AL FOLIO 050-355007.-UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A INDUSTRIA MILITAR POR LA ESCRITURA 2896 DEL 26-07-1962 NOTARIA 2A. BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-404648. OTRO PREDIO LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA SUPERIOR S.A., POR CESION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE Y TESORERIA DE SOCIEDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP, POR E. 8222 DEL 23-10-98 NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE Y TESORERIA DE SERVILLANTAS DE LA 68 LTDA., POR E. 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA, (ESTA E. FUE RATIFICADA POR E. 1849 ANTERIORMENTE MENCIONADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237873. ESTA ENGLOBO POR LA E. 3842 ANTERIORMENTE MENCIONADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40237870. ADQUIRIO COMO YA SE CITO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) DG 67B SUR 23 15 MZ C CA/7 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 67 B SUR #28-21 CASA 7 MZ C CONJ RESID VILLA CANDELARIA SL 3



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

Certificado generado con el Pin No: 240527213795031407

Nro Matrícula: 50S-40535877

Página 2 TURNO: 2024-206494

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:35:48 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40524597

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-10-2009 Radicación: 2009-87779

Doc: ESCRITURA 3717 del 23-09-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25065

Doc: ESCRITURA 5619 del 31-12-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$25,841,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS, SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR CON OBLIGACION DEL COMPRADOR DE RESTITUIR EL SUBSIDIO EN CASO DE ENAJENAR EL INMUEBLE O DEJAR DE RESIDIR EN EL ANTES DE 5 A/OS, CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE SU ASIGNACION

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427

A: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25065

Doc: ESCRITURA 5619 del 31-12-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR APROBADO \$13.366.950.00

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

DE: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25065

Doc: ESCRITURA 5619 del 31-12-2009 NOTARIA 68 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: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-8701

Doc: ESCRITURA 236 del 14-02-2019 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4



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

Certificado generado con el Pin No: 240527213795031407

Nro Matrícula: 50S-40535877

Página 3 TURNO: 2024-206494

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 02:35:48 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: 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: CASTA/EDA MENDEZ EUCLIDES ALEJANDRO

CC# 93136340 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35898 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.
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-453 Fecha: 13-02-2018
CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA 5619 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-453 Fecha: 13-02-2018
CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA 5619 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61
Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-453 Fecha: 13-02-2018
CORREGIDO EL NUMERO DE LA ESCRITURA 5619 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-206494 FECHA: 27-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)