



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1074958413

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	YEFFERSON VEGA PINZON		FECHA VISITA	08/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1074958413		FECHA INFORME	11/02/2025
DIRECCIÓN	DG 67B SUR 23 15 MZ C CA 3		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2		EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	VILLA CANDELARIA		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES			
IDENTIFICACIÓN	1020817788			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FARIAS GARCIA DIANA PATRICIA			
NUM. ESCRITURA	725 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	68	FECHA 23/09/2009
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	002579022400301003			
CHIP	AAA0209WAYN			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ RESID VILLA CANDELARIA SL 3			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	40000	VRxM2 978.47
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.528%			

M. INMOB.	Nº
50S-40535873	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

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

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	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 164,157,583

VALOR ASEGURABLE \$ COP 164,157,583

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
Perito Actuante  
C.C: 1020817788 RAA: AVAL-1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-10 10:07:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	Casa
Total unidades de vivienda	187
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.29	AREA	M2	49.00
AREA PRIVADA	M2	40.88	AVALUO	PESOS	88.109.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.54	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.00	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	40.88
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.54

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 67B SUR 23 15 MZ C CA 3 | VILLA CANDELARIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3717, fecha: 23/09/2009, Notaría: 68 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	SI	Bueno

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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	CASA	40.88	M2	\$3,965,890.00	98.76%	\$162,125,583.20
Area Privada Libre		2.54	M2	\$800,000.00	1.24%	\$2,032,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$164,157,583</b>

Valor en letras Ciento sesenta y cuatro millones ciento cincuenta y siete mil quinientos ochenta y tres Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$164,157,583</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 observa 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:** Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 0

**Parqueadero Comunal Descubierto:** 5 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número

**Pisos:** 3 Total Parqueaderos: 5

**Entorno:** Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3717, Fecha escritura: 23/09/2009, Notaría escritura: 68, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 40000, Total unidades: 187, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Cuenta con acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica, muros pañetados estucados y pintados, cocina sencilla y baño enchapado en línea ahoradora sin división.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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 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.

## 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	3	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$3,950,587.08	3123617795
2	MISMO CONJUNTO	3	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$	0	\$	\$4,184,523.81	3105602997
3	CL 61 SUR TV 20D	3	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$3,877,098.88	3208729406
4	MISMO CONJUNTO	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,851,351.35	3204106155
<b>Del inmueble</b>		<b>3</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	15	48.29	40.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,950,587.08
2	15	48.00	42.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,184,523.81
3	10	46.34	42.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,877,098.88
4	15	46.00	37.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,851,351.35
<b>15 años</b>										
								PROMEDIO	\$3,965,890.28	
								DESV. STANDAR	\$151,699.14	
								COEF. VARIACION	3.83%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,117,589.42	<b>TOTAL</b>	\$168,327,055.50
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,814,191.14	<b>TOTAL</b>	\$155,924,133.79
VALOR TOTAL	\$162,125,583.20			

## Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble avaluado.

## Enlaces:

1.-OFERTA DIRECTA

2.-<https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/191599449>3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/listing/mercado-CO-812857194-casa-en-venta-conjunto-residencial-parques-del-tunal-JM#polycard\\_client=search-nordic&position=2&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=9af1b2bf-edb4-418e-8a59-5756b6f0518d](https://casa.mercadolibre.com.co/listing/mercado-CO-812857194-casa-en-venta-conjunto-residencial-parques-del-tunal-JM#polycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=stack&type=item&tracking_id=9af1b2bf-edb4-418e-8a59-5756b6f0518d)4.-[https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-8180009706900940015?pos=0&t\\_sec=1&t\\_pvrid=e63571a6-60d1-4112-a922-501d721878c9&search\\_terms=bogota+villa+candelaria&hd=true](https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-8180009706900940015?pos=0&t_sec=1&t_pvrid=e63571a6-60d1-4112-a922-501d721878c9&search_terms=bogota+villa+candelaria&hd=true)

**DIRECCIÓN:**

DG 67B SUR 23 15 MZ C CA 3 | VILLA CANDELARIA | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

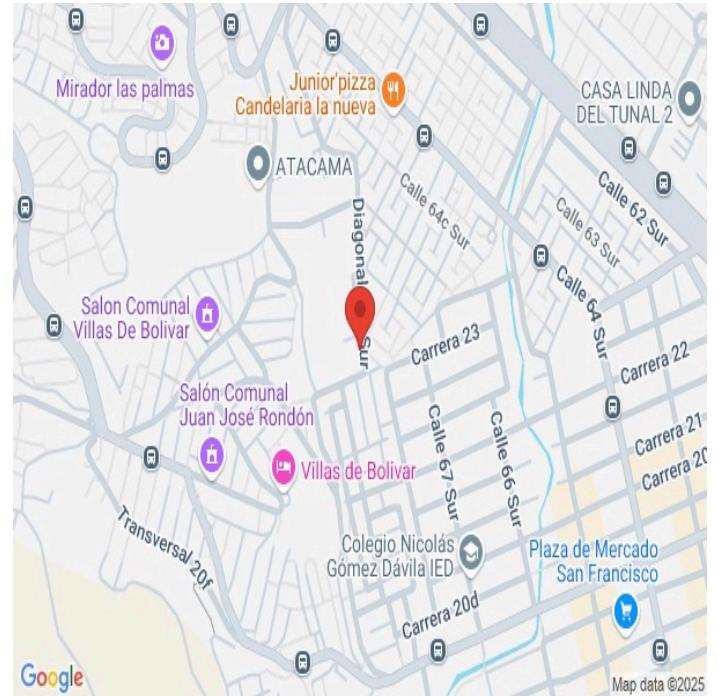
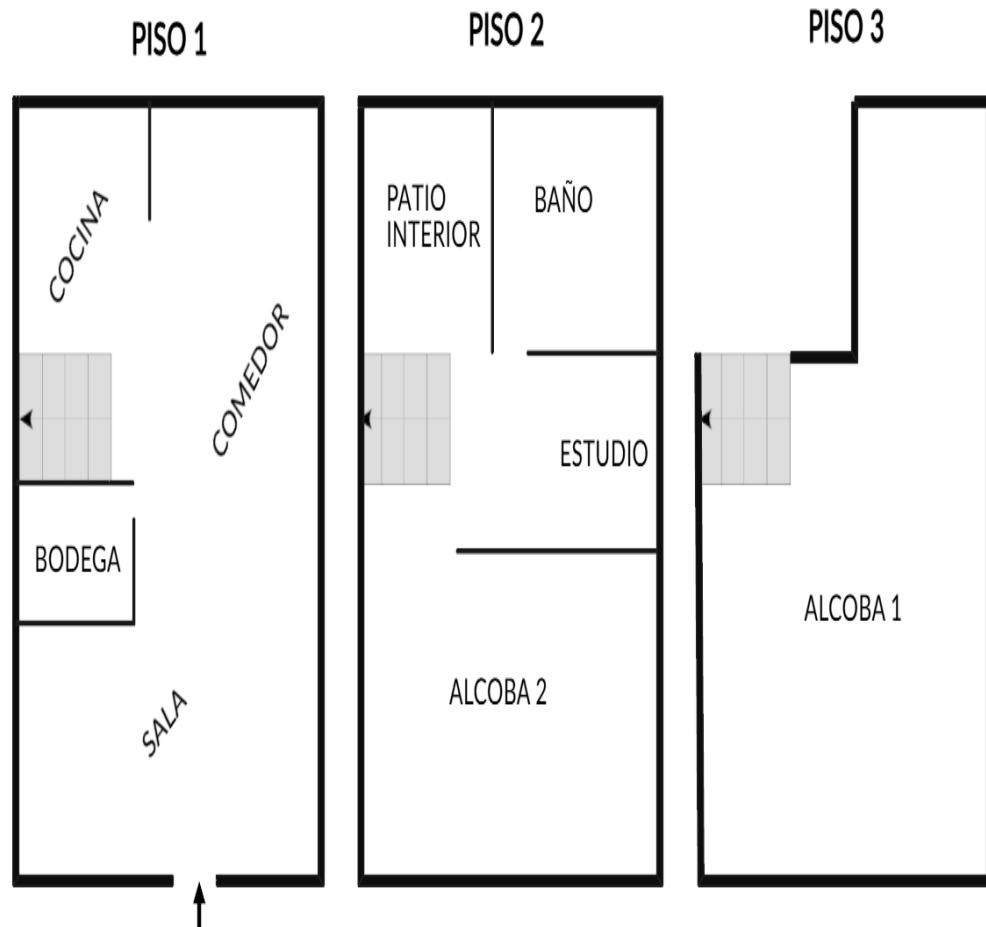
Latitud: 4.56644538900002

Longitud:-74.151139466

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 33' 59.2014''

Longitud:74° 9' 4.1004''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala



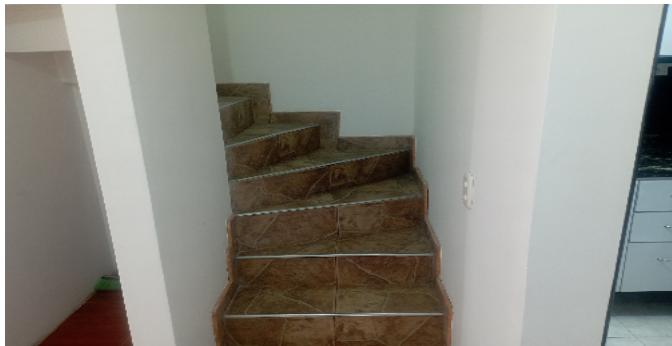
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

### CASA TRES (3) MANZANA C - MEDIANERA.

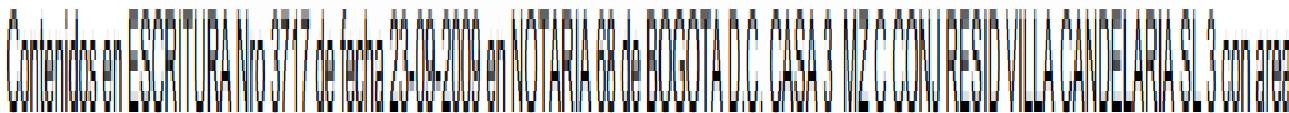
#### GENERALIDADES.

Se localiza en la Manzana C del Conjunto Residencial Villa Candelaria Superlote Tres (3). Consta de tres (3) niveles denominados Primero, Segundo y Tercer Piso. Su coeficiente de copropiedad es de 0.528% que se consigna en el reglamento. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 mts) para los niveles primero, segundo y tercer Piso.

Area total: Cuarenta y ocho punto veintinueve metros cuadrados (48.29 M<sup>2</sup>). Area total construida: Cuarenta y cinco punto setenta y cinco metros cuadrados (45.75 M<sup>2</sup>). Area total privada construida: Cuarenta punto ochenta y ocho metros cuadrados (40.88 M<sup>2</sup>). Area total muros estructurales comunes: Cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados (4.87 M<sup>2</sup>). Area total privada libre: Dos punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.54 M<sup>2</sup>).

Nivel Piso:

Areas o Documentos



## Areas o Documentos

**AAA0209WAYN**

[Ver Datos](#)

---

Mujer (49)

---

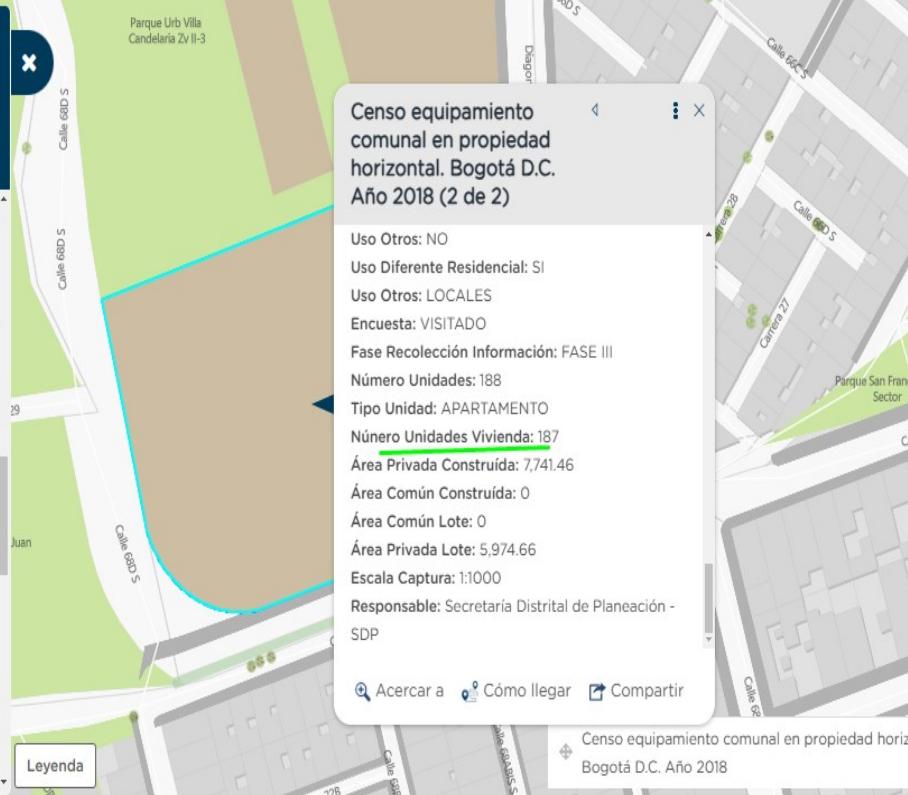
Ordenamiento Territorial (38)

---

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal  
Bogotá D.C. Año 2018

Entidad: Secretaría Distrital de Planeación - SDP  
Fecha de actualización: 31/12/2018  
Licencia: CC BY 4.0  
URL:[Enlace al servicio geográfico](#)

[Más información](#)



X

X

X

X

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

<div style="position: absolute; bottom: 10px; right: 312%; background-color: white; padding:

## 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1074958413



PIN de Validación: a834034



**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) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra Avaluado 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  
03 Sep 2021

Regímen  
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  
03 Sep 2021

Regímen  
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  
03 Sep 2021

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 8834094



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

## Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

## **Regimen Régimen Académico**

Categoría de artículos Especiales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

## **Regimen Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
**03 Sep 2021**

## **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**  
**03 Sep 2021**

## Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a834094



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



Autoridad Nacional de Aduanas  
Av. 19 de Octubre # 100-10  
Bogotá D.C. Colombia  
T. +57 1 320 22 00  
F. +57 1 320 22 01  
AN-000001-07-000-123-18

### 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  
03 Sep 2021

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Regímen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96\_m@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesista- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: a83409f4



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788 El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a83409f4

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 catorce (14) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501086197106283694

Nro Matrícula: 50S-40535873

Página 1 TURNO: 2025-3288

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 09:40:39 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: BOSA VEREDA: BOSA

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

CODIGO CATASTRAL: AAA0209WAYNCOD 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 3 MZ C CONJ RESID VILLA CANDELARIA SL 3 con area de 40.88 MTS<sup>2</sup> con coeficiente de 0.528% (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:

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 MENCIONADA ANTERIORMENTE.- ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LADRILLERA LA CANDELARIA S.A. POR 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. 6222 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 3 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 67 B SUR #28-21 CASA 3 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: 2501086197106283694**

**Nro Matrícula: 50S-40535873**

Pagina 3 TURNO: 2025-3288

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 09:40:39 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

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

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

NIT# 8600073354

A: FARIAS GARCIA DIANA PATRICIA

CC# 53007174

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-10-2024 Radicación: 2024-55729**

Doc: CERTIFICADO 962 del 10-10-2024 NOTARIA SESENTA Y OCHO 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: FARIAS GARCIA DIANA PATRICIA

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

#### **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.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501086197106283694

Nro Matrícula: 50S-40535873

Página 4 TURNO: 2025-3288

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 09:40:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-3288      FECHA: 08-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - SNR

GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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



**Pago con QR**

**OPERACIÓN EXITOSA**

**Fecha de pago**

**6 febrero 2025**

**Comercio**

**LOS ROSALES**

**Importe**

**\$300.000,00**

---

**Forma de pago**

**CUENTA DE AHORROS**

**Número de cuenta**

**•2356**

---

**Concepto**

**Pago en comercio**

**Tipo de operación**

**Pago con QR**

**Número comprobante**

**166499921945158685677625390655**

**Comisión**

**\$0,00 más IVA**

**GMF**

**Exento**



ARCHIVO: LRCAJA-1074958413

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1074958413
	<b>Hash documento:</b>	bb16fb2404
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-11 17:39:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 493258	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.155.19.248   2025-02-10 10:07:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

