



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	25/08/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 54 SUR 34 80		
<b>Barrio</b>	SAN VICENTE FERRER		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	GINA MARCELA BELTRAN MURILLO // CARLOS HERNANDO BELTRAN PARRA Y OTROS		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JULIANA KATALINA ARDILA DIAZ

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 **GINA MARCELA BELTRAN MURILLO // CARLOS HERNANDO BELTRAN PARRA Y OTROS** ubicado en la CL 54 SUR 34 80 SAN VICENTE FERRER, 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 \$519,840,000 pesos m/cte (Quinientos diecinueve millones ochocientos cuarenta mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



Código	LRCAJA-1052415624	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	JULIANA KATALINA ARDILA DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1052415624	Teléfono	3177143803
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	GINA MARCELA BELTRAN MURILLO // CARLOS HERNANDO BELTRAN PARRA Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022938069 // 1000426581 Y OTROS	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 54 SUR 34 80				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN VICENTE FERRER	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde la Av. El Dorado sobre la av. Boyacá, sentido sur hasta pasar por la autopista sur, buscando un desvío hacia la izquierda (oriente) luego en sentido sur hasta la calle 54 sur, sobre la cual se buscara la carrera 34.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Piso 1: garaje, sala-comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños y zona de ropas. Piso 2: sala-comedor, cocina y 2 alcobas. Piso 3: alcoba, baño y terraza.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
Forma Geométrica		Frente			
Fondo		Relación frente fondo			
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica del mercado, se adopta el método de valoración por comparación o de mercado, el cual consiste en establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, 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>				

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 284: 2689-2695.

	<p> <math>\bar{A}\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}f\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}f\bar{A}\bar{A}f\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}f\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}\bar{A}, \bar{A}, \bar{A}^3n \text{ medias}</math> </p>
Actualidad edificadora	<p>No se observÃ³ actividad edificadora en su entorno inmediato.</p>
Comportamiento Oferta y Demanda	<p> Del anÃ±o 2017 hasta el 2020, se observÃ³ una tendencia de crecimiento en la oferta y demanda de vivienda en el sector. En el 2017, la oferta fue de 1.200 unidades y la demanda de 1.100 unidades. En el 2018, la oferta aumentÃ³ a 1.500 unidades y la demanda a 1.400 unidades. En el 2019, la oferta fue de 1.800 unidades y la demanda de 1.700 unidades. En el 2020, la oferta fue de 2.000 unidades y la demanda de 1.900 unidades. </p>

El 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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá
<b>Area Del Lote</b>	128
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	3
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	comercio local de bajo impacto
<b>Uso Condicionado Norma</b>	dotacional
<b>Tratamiento</b>	RENOVACION
<b>Antejardin</b>	0
<b>AislamientoPosterior</b>	4
<b>Aislamiento Lateral</b>	0
<b>Altura Permitida</b>	5
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 de Bogotá, mediante el cual se implementa el plan de ordenamiento territorial. Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas

Areas o Documentos

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO. CABIDA DE 200V2. #34-80 DE LA CALLE 54. ZONA DE BOSA, FINCA ONTARIO Y LINDA. NORTE; CO  
DE PACHECO. SUR; CON LA CALLE 54 SUR. ORIENTE; CON EL LOTE DE LUIS SANTA MARIA. OCCIDENTE; CON EL LOT  
CASTEBLANCO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENC  
DE NOTARIAD  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción		Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1980	Edad Inmueble	45	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	S/I				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 3 Sencilla, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El predio cuenta con buena iluminación y ventilación, con distribución agradable y funcional; cuenta con todos los requisitos necesarios para su habitabilidad.							



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN VICENTE FERRER	\$680,000,000	0.95	\$646,000,000	6014824051	160	480	\$750,000	\$360,000,000
2	SAN VICENTE FERRER	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3213770000	134	300	\$900,000	\$270,000,000
3	SAN VICENTE FERRER	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3182811624	130	256	\$900,000	\$230,400,000
Del inmueble						128	234.56		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$286,000,000	\$1,787,500	1.0	1.0	1.00	\$1,787,500.00
2	\$252,500,000	\$1,884,328	1.0	1.0	1.00	\$1,884,328.36
3	\$244,600,000	\$1,881,538	1.0	1.0	1.00	\$1,881,538.46
					PROMEDIO	\$1,851,122
					DESV. STANDAR	\$55,116.16
					COEF. VARIACION	2.98%

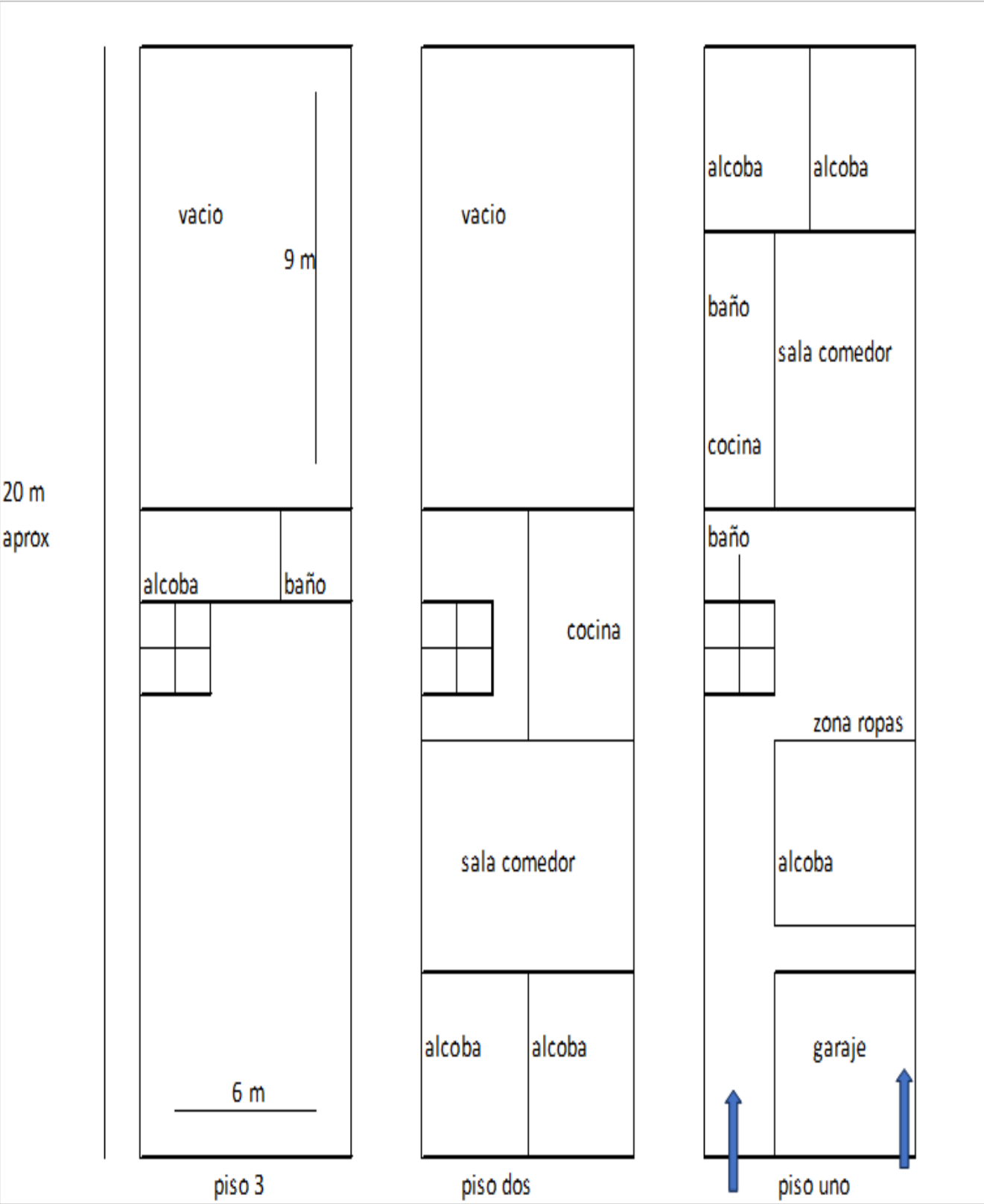
TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,850,000.00	AREA	128	TOTAL	\$236,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,220,000.00	AREA	234.56	TOTAL	\$286,163,200.00
VALOR TOTAL	\$522,963,200.00					

<b>Observaciones:</b> El inmueble fue comparado con predios similares, dado esto no se aplicaron factores de homologación.					
<b>Enlaces:</b> <div>1-<a href="https://www.cienquadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-fatima-bogota-33046837d-1">https://www.cienquadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-fatima-bogota-33046837d-1</a>2-<a href="https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-vicente-ferrer-bogota-2827500">https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-vicente-ferrer-bogota-2827500</a>3-<a href="https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-vicente-ferrer-bogota-2352428">https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-vicente-ferrer-bogota-2352428</a></div>					

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$3,455,191
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$3,455,191
Fuente	Construdata 215
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,936,912
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	46
Edad en % de vida útil	65.71 %
Fito y corvin %	58.44 %
Valor reposición depreciado	\$1,220,581
Valor adoptado depreciado	\$1,220,000
Valor total	\$0

Plano





Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina





Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones





Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5





Habitación 6



Habitación 6



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2





Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



**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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1052415624**





PIN de Validación: b2310a5c



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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91528506, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91528506.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ se encuentra actualizado y cuenta 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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

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  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2020

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  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2310a5c

**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  
15 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020Régimen  
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  
15 Oct 2020Régimen  
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  
26 Abr 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
12 Oct 2020Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b2310a5c



#### 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  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1052415624 M.I.: 50S-40237416

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

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  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2310a5c



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1052415624 M.I.: 50S-40237416**

#### Categoría 13 Intangibles - Daños

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0162, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0113, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 108 # 70F - 47

Teléfono: 3142813371

Correo Electrónico: valoracionmaquinariasq@gmail.com

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



PIN de Validación: b2310a5c



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91528506.

El(la) señor(a) GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ 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 es, unido con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación 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, como código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2310a5c

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 Agosto 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: 2507287219118479287**

**Nro Matrícula: 50S-40237416**

Pagina 1 TURNO: 2025-305447

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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: 29-02-1996 RADICACIÓN: OF.6426 CON: OFICIO DE: 29-02-1996

CODIGO CATASTRAL: AAA00150PDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO, CABIDA DE 200V2. #34-80 DE LA CALLE 54. ZONA DE BOSA, FINCA ONTARIO Y LINDA. NORTE; CON LOTE DE LEONOR VIUDA DE PACHECO. SUR; CON LA CALLE 54 SUR. ORIENTE; CON EL LOTE DE LUIS SANTA MARIA. OCCIDENTE; CON EL LOTE DE ANA LAURA CASTEBLANCO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) CL 54 SUR 34 80 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 54 S 34 80 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 54 #34-80 SUR FINCA ONTARIA BOSA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-09-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2896 del 18-08-1966 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: DAZA CARDENAS DARIA

**A: BELTRAN ACOSTA JOSE ABDON**

CC# 135615 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-84752

Doc: ESCRITURA 3996 del 15-12-2022 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BELTRAN ACOSTA JOSE ABDON

CC# 135615





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287

Nro Matrícula: 50S-40237416

Página 2 TURNO: 2025-305447

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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 última página

A: BELTRAN MURILLO GINA MARCELA	CC# 1022938069 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA CARLOS HERNANDO	CC# 19497202 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA GUSTAVO ADOLFO	CC# 79319373 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA JESUS ANTONIO	CC# 79580772 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA JOSE ORLANDO	CC# 19291729 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA JOSE RICARDO	CC# 79582161 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA MARIA ESPERANZA	CC# 51995494 X 6.25 %
A: BELTRAN TINJACA TRANSITO MILENA	CC# 52233594 X 6.25 %
A: TINJACA DE BELTRAN MARIA DEL CARMEN	CC# 20321845 X 50 %

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-03-2023 Radicación: 2023-16682

Doc: ESCRITURA 637 del 16-03-2023 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL 50%

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

DE: TINJACA DE BELTRAN MARIA DEL CARMEN	CC# 20321845 X
A: BELTRAN MURILLO GINA MARCELA	CC# 1022938069 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN PARRA CARLOS HERNANDO	CC# 1000726581 1.22% DEL 50%
A: BELTRAN PARRA MARIA FERNANDA	CC# 1025548635 1.22% DEL 50%
A: BELTRAN PARRA NICOLLE ANDREA	CC# 1000726582 1.21% DEL 50%
A: BELTRAN RIOS CARLOS STEVEN	CC# 1031155805 1.21% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA GUSTAVO ADOLFO	CC# 79319373 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA JESUS ANTONIO	CC# 79580772 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA JOSE ORLANDO	CC# 19291729 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA JOSE RICARDO	CC# 79582161 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA LUIS ALBERTO	CC# 19357153 11.11% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA MARIA ESPERANZA	CC# 51995494 4.86% DEL 50%
A: BELTRAN TINJACA TRANSITO MILENA	CC# 52233594 4.87% DEL 50%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-12-2024 Radicación: 2024-71894

Doc: ESCRITURA 5851 del 28-11-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL: 0154 RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL 50%

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

DE: TINJACA DE BELTRAN MARIA DEL CARMEN	CC# 20321845
A: BELTRAN MURILLO GINA MARCELA	CC# 1022938069 X 4.86%
A: BELTRAN PARRA CARLOS HERNANDO	CC# 1000726581 X 1.22%
A: BELTRAN PARRA MARIA FERNANDA	CC# 1025548635 X 1.22%





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

**Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287**

**Nro Matrícula: 50S-40237416**

**Turno: 2025-305447**

**Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

**Interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos**

**Agente: Realtech**

**Turno: 2025-305447**

**FECHA: 28-07-2025**

**Expedido en: BOGOTA**



**FERNANDO RIVERA ACOSTA**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2507287219118479287  
Turno: 2025-305447

Nro Matrícula: 50S-40237416

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:10:39 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-305447

FECHA: 28-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública