



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-93239734

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LEONEL REYES URREGO			FECHA VISITA	10/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	93239734			FECHA INFORME	10/02/2023
DIRECCIÓN	KR 54D 134 51 IN 4 ET 2 AP 404 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA RESERVADA - P.H			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	San Jose del Prado			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO				
IDENTIFICACIÓN	30050594				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TRIANA MENDEZ YUMARY / PANTALEAO LOPES RICARDO			
NUM. ESCRITURA	750 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	30	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	00910615300404004			
CHIP	AAA0255ZOKC			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA RESERVADA - P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	256400	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.338			

M. INMOB.	N°
APTO 404, IN 4	50N-20789013

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la KR 54D 134 51 IN 4 ET 2 AP 404 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA RESERVADA - P.H. TIENE GARAJE # 243 DE USO PRIVADO Y DEPÓSITO # 404 DE USO EXCLUSIVO.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

### ACABADOS

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

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
		PlantaElect.	Si	Golfito	No
		Gar.Visit.	Si	BombaEyectora	Si
				Cancha	Si
				Citofono	Si
				Sauna	No

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	2
Garajes	2	Exclusivo	SI	Sencillo	NO
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	SI
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**VALOR COMERCIAL \$ COP 526,057,702.22**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 526,057,702.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. SALVEDADES: Anotación 012 afectación de vivienda familiar se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

### NOMBRES Y FIRMAS

  
GLADYS LUCIA JIMENEZ  
QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 30050594  
RAA: AVAL-30050594

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	240
Garajes	Si tiene <b>No. 2</b>
Tipo de Garaje	Privado

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.42	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	82.61	AVALUO	PESOS	361.127.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.72	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	82.61	AREA PRIVADA VALORADA	M2	82.61
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.72	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.72

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 54D 134 51 IN 4 ET 2 AP 404 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA RESERVADA - P.H | San Jose del Prado | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1704, fecha: 09/07/2014, Notaría: 30 y ciudad: BOGOTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

### 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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	13
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100
Vida Remanente	96
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 54D 134 51 IN 4 ET 2 AP 404 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA RESERVADA - P.H

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2019

### Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 404, INT 4	82.61	M2	\$5,745,487.81	90.22%	\$474,634,747.98
Area Privada Libre	TERRAZA APTO 404 INT 4	2.72	M2	\$2,890,792.00	1.49%	\$7,862,954.24
Area Privada	GARAJE 243	19.80	M2	\$2,200,000.00	8.28%	\$43,560,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$526,057,702.22</b>

Valor en letras Quinientos veintiseis millones cincuenta y siete mil setecientos dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$526,057,702.22  
**OFERTA Y DEMANDA**

**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.

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura.

### SALVEDADES

El apartamento cuenta con el garaje doble de uso privado, ubicado en el sótano 2 del edificio, también cuenta con un depósito de uso exclusivo.

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

Escritura: 1704, Fecha escritura: 09/07/2014, Notaría escritura: 30, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 256400, Total unidades: 240, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 13, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Citófono: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Jardín infantil: Sí, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1 por torre.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

PISOS: Madera laminada, porcelanato, cerámica. MUROS: Pintados y pañetados. COCINA: integral, gabinetes en madera, horno y campana, mesón en granito, lavaplatos en acero. BAÑOS: Piso y enchapes en cerámica, gabinete en madera, mesón de lavamanos en mármol. PUERTAS Y VENTANAS: Puerta principal de seguridad, puertas interiores en madera, closet en madera, ventanas en vidrio y aluminio.

### 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	HACIENDA RESERVADA	3	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	2	\$22,000,000	1	\$0	\$5,545,000.00	3134248637
2	HACIENDA RESERVADA	11	\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	2	\$22,000,000	1	\$0	\$5,735,000.00	3208466624
3	HACIENDA RESERVADA	5	\$660,000,000	0.95	\$627,000,000	2	\$22,000,000	1	\$0	\$5,830,000.00	3154829505
4	HACIENDA RESERVADA	12	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000	1	\$22,000,000	1	\$0	\$5,871,951.22	3133915935
Del inmueble		APT O 404, IN 4				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	108	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,545,000.00
2	5	108	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,735,000.00
3	5	108	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,830,000.00
4	10	85.25	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,871,951.22
4 años										
									PROMEDIO	\$5,745,487.81
									DESV. STANDAR	\$145,419.69
									COEF. VARIACION	2.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,890,907.50	TOTAL	\$502,494,409.49
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$5,600,068.11	TOTAL	\$477,685,810.04
VALOR TOTAL	\$490,090,110.19			

Observaciones:

Enlaces:

1-EN SITIO

2-EN SITIO

3-EN SITIO

4-<https://www.fincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campoestre/bogota/7684814>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 54D 134 51 IN 4 ET 2 AP 404 CONJUNTO RESIDENCIAL  
HACIENDA RESERVADA - P.H | San Jose del Prado | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

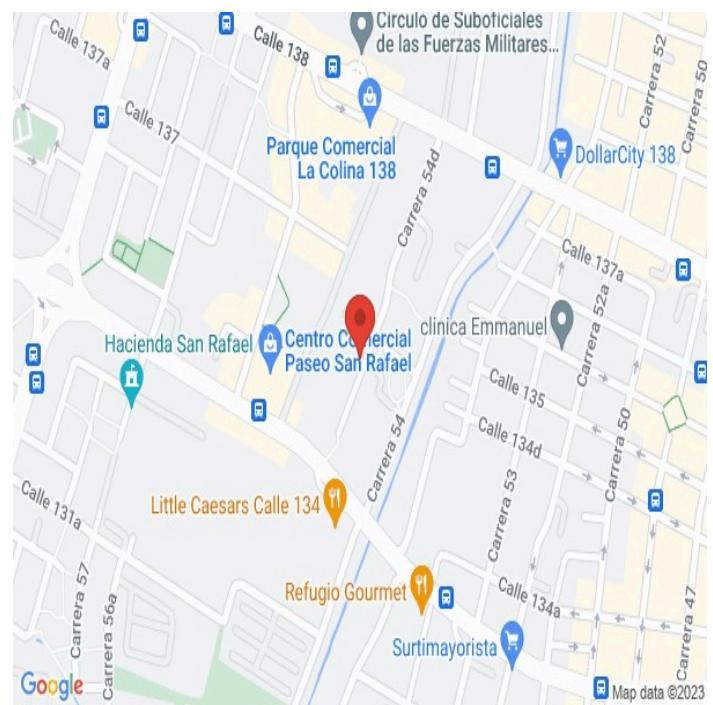
**Latitud:** 4.72327537400002

**Longitud:** -74.060525713

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 43' 23.79"

**Longitud:** 74° 3' 37.893"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



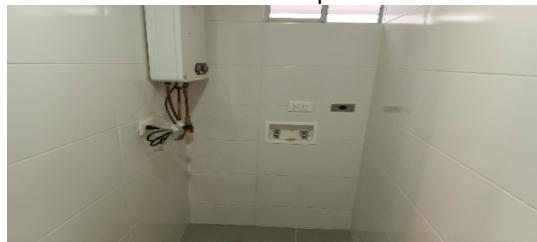
Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Escalera



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



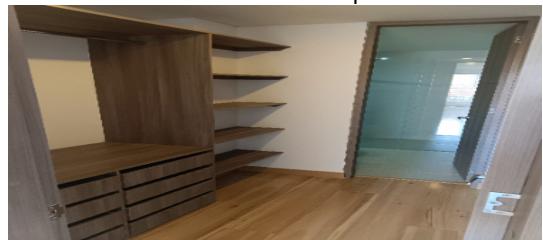
Closest linos



Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado



Baño Privado



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



shut basura



chimenea



# 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

----- **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 recibido del 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-93239734**



PIN de Validación: b2820aa8



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2820aa8



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



## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: b2820aa8



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b2820aa8



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b2820aa8**

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 treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230205949571553857**

Nro Matrícula: 50N-20789013

Pagina 1 TURNO: 2023-52648

Impreso el 5 de Febrero de 2023 a las 12:30:27 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 23-06-2016 RADICACIÓN: 2016-38907 CON: ESCRITURA DE: 13-06-2016

CODIGO CATASTRAL: AAA0255ZOKCCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE·

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 404 INTERIOR 4 ETAPA 2 CON AREA DE AREA CONST. 87.42 M<sup>2</sup> AREA PRIV. 85.33 M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.338% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.913 DE FECHA 29-04-2016 EN NOTARIA TREINTA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION·

CONSTRUCTORA GIRONA S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRA DE INVERSIONES Y ASESORIAS URBANAS SAS, MEDIANTE ESCRITURA # 1447 DE 09-06-2014 NOTARIA 30 BOGOTA D.C., RADICADA EL 13-06-2014 AL FOLIO 50N-20599378. INVERSIONES Y ASESORIAS URBANAS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DE INVERSIONES SAN RAFAEL LTDA. EN LIQUIDACION MEDIANTE ESCRITURA # 4266 DE 11-10-1989, NOTARIA 36 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15-11-1989 EN EL FOLIO 50N-20031958, RESULTADO DEL DESENGLOBE CONTENIDO EN LA ESCRITURA # 3825 DE 21-12-1979, NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 21-01-1980 EN EL FOLIO 50N-546620; INVERSIONES SAN RAFAEL LTDA. HUBO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA DE URBANIZACION IBERIA LTDA. MEDIANTE ESCRITURA # 545 DE 05-03-1974, NOTARIA 13 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 50N-193427; ESTA ADQUIRIO BAJO LA RAZON SOCIAL DE TORRES ECHEVERRIA Y CIA. LTDA. POR APORTE DE ELOISA ECHAVARRIA DE TORRES MEDIANTE ESCRITURA # 3932 DE 29-12-1960, NOTARIA 6 DE BOGOTA, REFORMADA POR ESCRITURA # 3003 DE 04-10-1962; OTRA PARTE HUBO INVERSIONES SAN RAFAEL LTDA POR PERMUTA REALIZADA CON INVERSIONES ELOISA LUQUE VIVAS Y COMPAIA S.EN C. POR ESCRITURA 3435 DE 12-10-1988, NOTARIA 36 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13-02-19893 EN EL FOLIO 50N-20009546; ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE LUQUE DE VIVAS ELOISA MEDIANTE ESCRITURA # 3982 DE 29-12-1979, NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26-11-1980 EN EL FOLIO 50N-271861; ESTA HUBO POR COMPRA DE INVERSIONES SAN RAFAEL LTDA. MEDIANTE ESCRITURA # 4275 DE 31-12-1974, NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 18-03-1975 EN EL FOLIO 50N-271861.....

## DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 54D 134 51 IN 4 ET 2 AP 404 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 54D #134-51 APARTAMENTO 404 INTERIOR 4 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA RESERVADA - P.H.

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

#### DESTINACION ECONOMICA:

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

50N - 20599378

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03.12.2013 Radicación: 2013-03105

Doc: ESCRITURA 7840 del 28-11-2013 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230205949571553857

Nro Matrícula: 50N-20789013

Página 2 TURNO: 2023-52648

Impreso el 5 de Febrero de 2023 a las 12:30:27 PM

#### "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

ESPECIFICACIÓN: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: INVERSIONES Y ASESORIAS URBANAS S.A.S. ANTES LTDA

X NIT 8605168294

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-07-2014 Radicación: 2014-47491

Doc: ESCRITURA 1704 del 09-07-2014 NOTARIA TREINTA de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "HACIENDA RESERVADA ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL"

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

A: CONSTRUCTORA GIRONA LTDA

NIT# 9002376897X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-09-2014 Radicación: 2014-65835

Doc: ESCRITURA 2048 del 08-08-2014 NOTARIA TREINTA de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P.N. 1704 DE FECHA 07-07-2014 NOT 30 DE BOGOTÁ EN CUANTO A PRECISAR LOS LINDEROS DE LOS APTOS 1202,1203,1204,1205 INT 1 Y 1201,1202,1203 Y 1204 INT 2 SEGUNDO NIVEL

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

A: CONSTRUCTORA GIRONA LTDA

NIT# 9002376897X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-38907

Doc: ESCRITURA 913 del 29-04-2016 NOTARIA TREINTA de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA E.P. 1704 DEL 07-07-2014 POR LA CUAL SE CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. SE ADICIONA LA ETAPA II.

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

A: CONSTRUCTORA GIRONA S.A.S

X NIT. 9002376897

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-38909

Doc: ESCRITURA 1272 del 08-06-2016 NOTARIA TREINTA de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. 913 DEL 29 DE ABRIL DE 2016 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ EN EL SENTIDO DE PRECISAR EL AREA QUE OCUPA CADA ETAPA ASI COMO TAMBIEN EL AREA DE LOS GARAJES 14A 15A Y 19A.

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

A: CONSTRUCTORA GIRONA S.A.S

NIT. 9002376897

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-12-2018 Radicación: 2018-83791

Doc: CERTIFICADO 0922 del 10-10-2018 NOTARIA TREINTA de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL HIPOTECA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230205949571553857**

**Nro Matrícula: 50N-20789013**

Página 3 TURNO: 2023-52648

Impreso el 5 de Febrero de 2023 a las 12:30:27 PM

## "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

MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCO SCOTIBANK COLPATRIA SA ANTES BANCO COLPATRIA-RED MULTIBANCA COLPATRIA SA

NIT.860.034.594-1

**A: INVERSIONES Y ASESORIAS URBANAS SAS**

NIT.860.516.829-4

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-2018 Radicación: 2018-83794**

Doc: ESCRITURA 2995 del 07-12-2018 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.2399 DE 08-10-2018 NOT 30 BTA EN CUANTO A PRECISAR QUE LA CANCELACION NO RECAE SOBRE EL FMI MATRIZ

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

A: BANCO SCOTIABANK COLPATRIA SA ANTES BANCO COLPATRIA-RED MULTIBANCA COLPATRIA SA

NIT.860.034.594-1

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-35960**

Doc: ESCRITURA 1001 del 15-05-2019 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$5,000,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA GIRONA S.A.S. NIT 900237689-7

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO P.A. HACIENDA RESERVADA ETAPA 2 TORRE 4**

X NIT 830054539-0

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-35960**

Doc: ESCRITURA 1001 del 15-05-2019 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO P.A. HACIENDA RESERVADA ETAPA 2 TORRE 4

X NIT 830054539-0

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-06-2021 Radicación: 2021-36652**

Doc: ESCRITURA 750 del 16-04-2021 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230205949571553857

Nro Matrícula: 50N-20789013

Página 5 TURNO: 2023-52648

Impreso el 5 de Febrero de 2023 a las 12:30:27 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: 2023-52648      FECHA: 05-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE - SNR



El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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

