



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80279358

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RICARDO AVILA MEDINA			FECHA VISITA	03/06/2023
NIT / C.C CLIENTE	80279358			FECHA INFORME	05/06/2023
DIRECCIÓN	CL 20C 106 27 INT 12 AP 401			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	BELÉN FONTIBÓN			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA				
IDENTIFICACIÓN	14254793				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTINEZ AGUIRRE ADRIANA MARIA			
NUM.	1645 Escritura	NOTARIA	55	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/09/2019
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	S.I.			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0197BWJH			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S.I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL JORDAN			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$120.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.387612%			

M. INMOB.	N°
AP 401 IN 12	50C-1684702

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 401, interior 12, ubicado en la CL 20C 106 27, CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL JORDAN, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Belén Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada 49.20 m². Área construida 53.55 m². **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.**

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	1	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAlo	NO			
Vivienda				

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,279,999.93

VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,280,000.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


ANDRES FERNANDO ROMERO
BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793
RAA: AVAL-14254793

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	260
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.
Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.55	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	49.20	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.05	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 20C 106 27 INT 12 AP 401 | BELÉN FONTIBÓN | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1270, fecha: 16/05/2007, Notaria: 55 y ciudad: BOGOTÁ D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	reticular celulado	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	84	Año de Construcción	2007
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 20C 106 27 INT 12 AP 401		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 401 IN 12	49.20	M2	\$3,034,146.34	100.00%	\$149,279,999.93
TOTALES					100%	\$149,279,999.93

Valor en letras Ciento cuarenta y nueve millones doscientos setenta y nueve mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$149,279,999.93**
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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 401, interior 12, ubicado en laCL 20C 106 27, CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL JORDAN, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Belén Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada 49.20 m². Área construida 53.55 m². **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.

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 82 parqueaderos comunales para residentes y 4 parqueaderos para visitantes.

El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escrutura: 1270, Fecha escritura: 16/05/2007, Notaría escritura: 55, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: \$120.000, Total unidades: 260, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.

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	5	\$138,000,000	0.99	\$136,620,000		\$0		\$0	\$2,776,829.27	3105577295
2	MISMO CONJUNTO	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$2,957,317.07	3165338816
3	MISMO CONJUNTO	4	\$180,000,000	0.90	\$162,000,000		\$0		\$0	\$3,292,682.93	3133830548
4	MISMO CONJUNTO	3	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000		\$0		\$0	\$3,109,756.10	311367 8398
Del inmueble		401		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	53.55	49.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,776,829.27
2	16	53.55	49.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,957,317.07
3	16	53.55	49.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,292,682.93
4	16	53.55	49.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,109,756.10
16 años										
								PROMEDIO	\$3,034,146.34	
								DESV. STANDAR	\$219,600.25	
								COEF. VARIACION	7.24%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,253,746.60	TOTAL	\$160,084,332.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,814,546.09	TOTAL	\$138,475,667.53
VALOR TOTAL	\$149,279,999.93			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11074_archivopdflinks.html

1.-<https://www.lamudi.com.co/pto-conjunto-arboleda-del-jordan-fontibon-centro-282965-29.html>

2.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/fontibon/bogota/7911440>

3.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/fontibon/bogota/7847718>

4.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/apartamento-en-venta/belen-fontibon/bogota/10057750>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 20C 106 27 INT 12 AP 401 | BELÉN FONTIBÓN | Bogotá D.C.
| Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

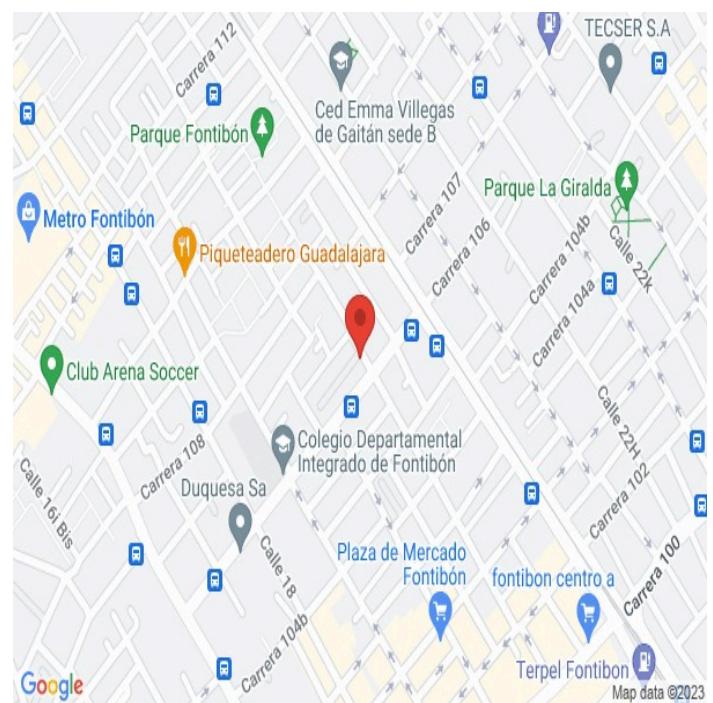
Latitud: 4.679887949803867

Longitud: -74.14585411548615

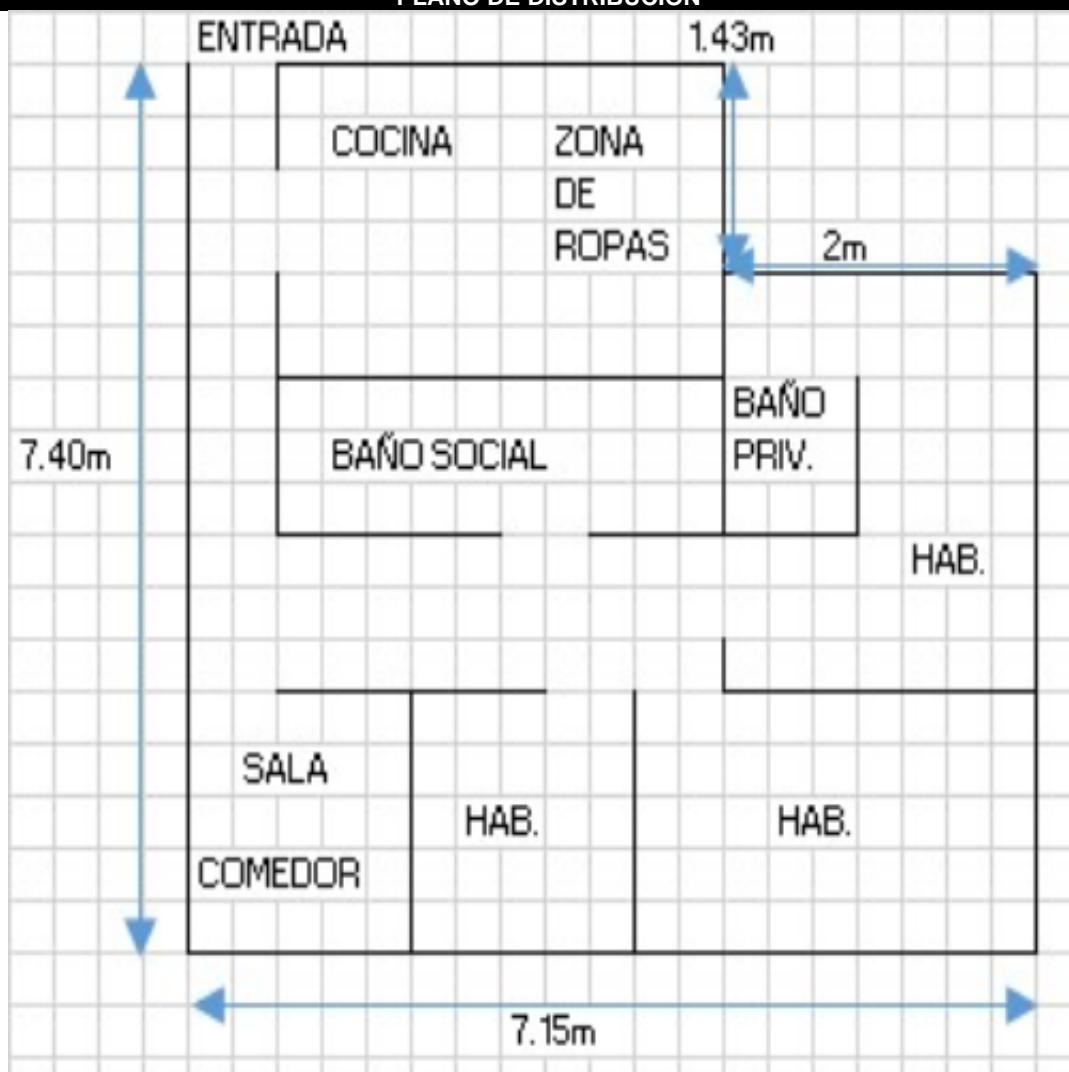
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 40' 47.5968''

Longitud: 74° 8' 45.0738''

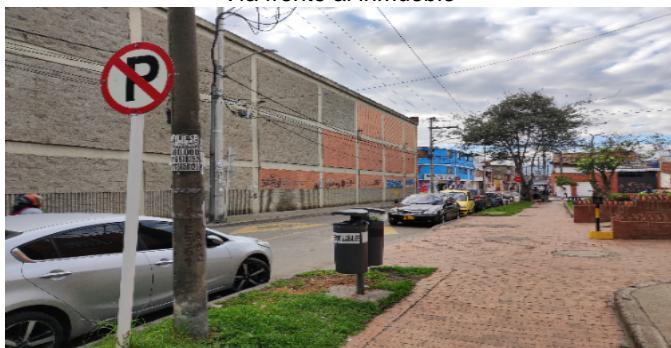


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



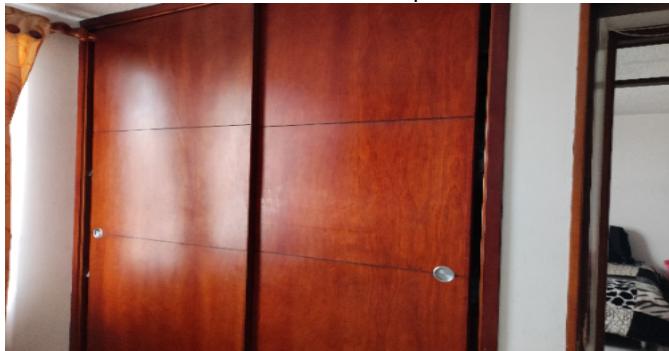
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Stencil hab Principal



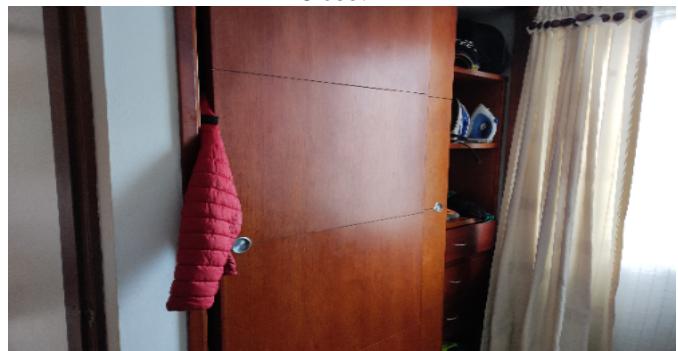
Baño Privado



Habitación 2



Stencil 2

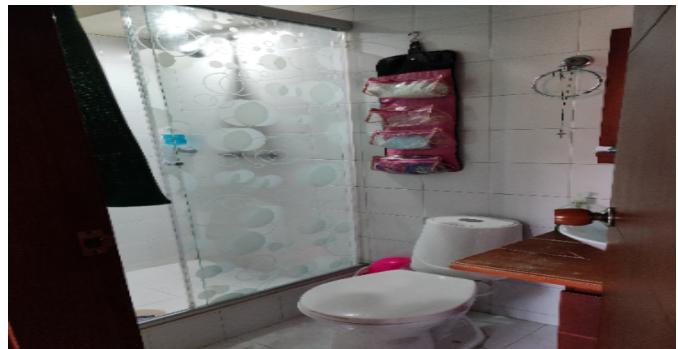


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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-80279358



PIN de Validación: affc0a54



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: affc0a54



<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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomerciales y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: affc0a54



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



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: affc0a54



PIN DE VALIDACIÓN

affc0a54

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 once (11) días del mes de Mayo 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
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230530843077427720

Nro Matrícula: 50C-1684702

Página 1 TURNO: 2023-368174

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 05:26:03 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-06-2007 RADICACIÓN: 2007-61106 CON. ESCRITURA DE: 12-06-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0197BWJHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1270 de fecha 16-05-2007 en NOTARIA 55 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 401 INTERIOR 12 con area de 49.20M²

CONSTRUIDA PRIVADA con coeficiente de 0.387612% (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:

QUE CONSTRUCTORA EFEJOR S.A. CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ESCRITURA 2059 DEL 08-08-2001 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-1520790; ESTE ENGLOBO POR ESCRITURA 724 DEL 23-03-2000. NOTARIA 30 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 50C-1508178 ASI: PARTE POR COMPRA A MIGUEL ANGEL GUTIERREZ MARTINEZ POR ESCRITURA 3169 DEL 30-11-1999 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-874192; ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE JOSE SIMON GUTIERREZ GONZALEZ POR SENTENCIA DEL 12-01-1993 JUZGADO 20 DE FAMILIA DE BOGOTA; EL CAUSANTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. CELEBRADA CON ANA LUISA MARTINEZ DE GUTIERREZ, POR ESCRITURA 5076 DEL 14-12-1943 NOTARIA 4 DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO CONSTRUCTORA AFEJOR S.A., POR COMPRA DE DERECHOS GANANCIALES O HERENCIALES, DENTRO DE LA SUCESION DE ANA LUISA MARTINEZ DE GUTIERREZ, CONTENIDO EN LA ESCRITURA 3168 DEL 30-11-1999 NOTARIA 30 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-1370476, RATIFICADA POR ESCRITURA 389 DEL 22-02-2000 NOTARIA 30 DE BOGOTA. EL CAUSANTE ADQUIRIO POR ESCRITURA 5076 DEL 14-12-1943 YA CITADA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 20C 106 27 IN 12 AP 401 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 20 C. #106-27 IN 12 APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

50C - 1684702

ANOTACION: Nro 501 Fecha: 12-06-2007 Radicación: 2007-61106

ONE ESCRITURA 1270 del 16-05-2007 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADQUICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN 1^{er} ADQUICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN 2^{da} ETAPA DEL COMPROVANTE RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL ARAHAN - PROPIEDAD HORIZONTAL - 1^{er} FIMA ETAPA - TABLA DEFINITIVA DE COEFICIENTES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D.C.

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230530843077427720

Nro Matricula: 50C-1684702

Página 2 TURNO 2023-368174

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 05:26:03 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

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

A: CONSTRUCTORA EFEJOR S.A.

NIT# 8000611105X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-63792

Doc ESCRITURA 1034 del 25-04-2007 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION 0901 ACLARACION CLAUSULA 5 ART 15 DEL REGLAMENTO CONTENIDO EN ESC (182) DE 30/01/2007 NOTARIA 55 DE BTA EN CUANTO A QUE LOS APTS 201.202.203.204.301.302.303.304.401.402.403.404.501.502.603.604 INTERIOR (13) ESTOS INMUEBLES NO TIENEN PATIO

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

A: CONSTRUCTORA EFEJOR S.A.

NIT# 8000611105

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-137864

Doc ESCRITURA 3463 del 07-12-2007 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$41,635.200

ESPECIFICACION: COMPROVENTA 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CONSTRUCTORA EFEJOR S.A.

NIT# 8000611105

A: SANCHEZ GARCIA OLGA LUCIA

CC# 39788088 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-137864

Doc ESCRITURA 3463 del 07-12-2007 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANCHEZ GARCIA OLGA LUCIA

CC# 39788088 X

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-2009 Radicación: 2009-94279

Doc CERTIFICADO 726398 del 17-09-2009 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA 0904 ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-115788

Doc ESCRITURA 3720 del 14-10-2009 NOTARIA 12 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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230530843077427720

Nro Matricula: 50C-1684702

Página 3 TURNO 2023-368174

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 05:26:03 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
(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

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

DE GONZALEZ LIBERATO MIGUEL ANTONIO

CC# 79849661

DE SANCHEZ GARCIA OLGA LUCIA

CC# 39788088 X

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-07-2010 Radicación: 2010-66726

Doc: ESCRITURA 4580 del 03-07-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO \$62,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA 0125 COMPROVENTA

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

DE: SANCHEZ GARCIA OLGA LUCIA

CC# 39788088

A: CAMARGO CIPAGAUTA GIOVANNI ALEXANDER

CC# 80798259 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-07-2010 Radicación: 2010-66726

Doc: ESCRITURA 4580 del 03-07-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 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: CAMARGO CIPAGAUTA GIOVANNI ALEXANDER

CC# 80798259 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-04-2018 Radicación: 2018-29590

Doc: ESCRITURA 6751 del 13-04-2018 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$43,400,000

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CAMARGO CIPAGAUTA GIOVANNI ALEXANDER

CC# 80798259

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-36626

Doc: ESCRITURA 1261 del 15-05-2018 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO \$85,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA 0125 COMPROVENTA

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

DE: CAMARGO CIPAGAUTA GIOVANNI ALEXANDER

CC# 80798259

A: PERDOMO RAMIREZ SANDRA CRISTINA

CC# 52059823 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-36626

Doc: ESCRITURA 1261 del 15-05-2018 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO \$

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Nro Matricula: 50C-1684702****Certificado generado con el Pin No: 230530843077427720**

Pagina 4 TURNO 2023-368174

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 05:26:03 PM

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

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

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PERDOMO RAMIREZ SANDRA CRISTINA

CC# 52059823 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-10-2019 Radicación: 2019-87824

Doc: ESCRITURA 1645 del 27-09-2019 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PERDOMO RAMIREZ SANDRA CRISTINA

CC# 52059823 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-10-2019 Radicación: 2019-87824

Doc: ESCRITURA 1645 del 27-09-2019 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$133,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PERDOMO RAMIREZ SANDRA CRISTINA

CC# 52059823

A: MARTINEZ AGUIRRE ADRIANA MARIA

CC# 52656755 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotacion Nro. 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

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.



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230530843077427720

Nro Matrícula: 50C-1684702

Página 5 TURNO: 2023-368174

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 05:26:03 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: 2023-368174 FECHA: 30-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

ESTA DOCUMENTACION SE MANTIENE EN LA GUARDA DE LA FE PUBLICA