



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: LR\_2023\_ESTUDIO\_3

Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 93B 17 49 OF 204 (DIRECCION CATASTRAL)	
Barrio	CHICÓ NORTE	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	SANDOVAL ASOCIADOS INGENIERIA- ARQUITECTURA S.A.S	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: SANDOVAL ASOCIADOS INGENIERIA-ARQUITECTURA S.A.S.  
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 **SANDOVAL ASOCIADOS INGENIERIA- ARQUITECTURA S.A.S** ubicado en la CL 93B 17 49 OF 204 (DIRECCION CATASTRAL) CHICÓ NORTE , 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 \$775,530,021.11 pesos m/cte (Setecientos setenta y cinco millones quinientos treinta mil veintiun).

Atentamente,



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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	OFICINA 204	101.58	M2	\$6,453,337.74	84.53%	\$655,530,047.63
Area Privada	GARAJE 74	10.08	M2	\$3,968,253.00	5.16%	\$39,999,990.24
Area Privada	GARAJE 29	11	M2	\$3,636,363.00	5.16%	\$39,999,993.00
Area Privada	GARAJE 75	10.08	M2	\$3,968,253.00	5.16%	\$39,999,990.24
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$775,530,021.11</b>

Valor en letras

Setecientos setenta y cinco millones quinientos treinta mil veintiún Pesos Colombianos

Perito actuante




Los Rosales  
Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

CESAR JIMENEZ QUINTERO

C.C.:88229287

RAA AVAL-88229287

RNA RNA-3442

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA  
RAA Nro:  
C.C: 1125758225

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR	
Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral		Valor del avalúo en UVR	775,530,021.11
Proporcional		Valor asegurable	

% valor proporcional	100	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Calificación garantía</b>			
<b>Observación calificación</b>			
<b>Observación</b>			

## GENERAL

<b>Código</b>	LR_2023_ESTUDI O_3	<b>Propósito</b>	Dación en pago	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	SANDOVAL ASOCIADOS INGENIERIA-ARQUITECTURA S.A.S.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	8300585786	<b>Teléfono</b>	3102041864
<b>Email</b>	mario.sandoval@sandovalasociados.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SANDOVAL ASOCIADOS INGENIERIA- ARQUITECTURA S.A.S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	8600345941	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 93B 17 49 OF 204 (DIRECCION CATASTRAL)				
<b>Conjunto</b>	CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	Oficina
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CHICÓ NORTE	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Oficina	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>					

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA
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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	108.06	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	101.58	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	104.23	AREA PRIVADA VALORADA	M2	108.58
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	inmueble sometido a propiedad horizontal.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2087	EscrituraDePropiedad	15/11/2017	CUARENTA Y UNO	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1412672	05/07/2023	0083070922001	1.26% 02004	AAA0094YMDE	OF 204

#### Observación

Los cuatro certificados de libertad y tradición suministrados, (50C-1412672 , 50C-1412541 , 50C-1412495 Y 50C,1412540) presentan una hipoteca abierta sin límite de cuantía.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
75	Privado	50C-1412541	10.08	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		
74	Privado	50C-1412540	10.08	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		
29	Privado	50C-1412495	11	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

#### Observación

Los cuatro certificados de libertad y tradición suministrados, (50C-1412672 , 50C-1412541 , 50C-1412495 Y 50C,1412540) presentan una hipoteca abierta sin límite de cuantía.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Oficina	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	calle 93B estado bueno pavimentado	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5730	Fecha escritura	09/10/1995
Notaria escritura	20	Ciudad escritura	Bogotá D.C.

Valor administración	1.270.000	Total unidades		Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	6	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	Si	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sotanos					
Observación	Escritura: 5730, Fecha escritura: 09/10/1995, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 1.270.000, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: Si, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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 Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de construcción hasta el momento y en visita				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	4	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Oficina. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 0, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal		Sencillo		Normal	Sencillo	Normal	Normal
Estado	Bueno.		Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación      Buenos acabados en visita y hasta el momento

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 93B 17 49 OF 204 (DIRECCION CATASTRAL) | CHICÓ NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6793495  
GEOGRAFICAS : 4° 40' 45.66''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0529058  
GEOGRAFICAS : 74° 3' 10.461''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 93B 17 49	3	\$895,000,000	0.95	\$850,250,000	4	\$40,000,000		\$0	\$6,701,456.31	3163979827
2	CL 93B 17 49	2	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	4	\$40,000,000		\$0	\$6,051,401.87	3114445631
3	CL 93B 17 49	5	\$980,000,000	0.95	\$931,000,000	4	\$40,000,000		\$0	\$7,009,090.91	
4	CL 93B 17 49	2	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	4	\$40,000,000		\$0	\$6,051,401.87	3112811213
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>3</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	110	103	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,701,456.31
2	30	114	107	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,051,401.87
3	30	117.4	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,009,090.91
4	30	114	107	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,051,401.87
	<b>27 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$6,453,337.74</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$480,808.10</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.45%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$6,934,145.84</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$704,370,534.81</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,972,529.64</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$606,689,560.45</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$655,530,047.63</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaiz.com.co/detail.aspx?a=7818843>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-bogota-chico-norte-2-banos-4-garajes/359-M3115305>

## RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	CHICO NORTE		\$4,300,000	0.97	\$4,171,000	2	\$		\$0	\$41,710.00
2	CL 93B 17 49		\$5,500,000	0.97	\$5,335,000	4	\$		\$0	\$46,391.30
3	CL 93B 17 49		\$5,800,000	0.97	\$5,626,000	2	\$		\$0	\$48,921.74
Del inmueble		2		3				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	FINCA RAIZ	30	112	100	1	1	1	1	1.05	1.05	\$43,795.50
2	FINCA RAIZ	30	120	115	1	1	1	1	1	1	\$46,391.30
3	FINCA RAIZ	15	120	115	1	1	1	1	1	1	\$48,921.74
27 años											
										PROMEDIO	\$46,369.51
										DESV. STANDAR	\$2,563.19
										COEF. VARIACION	5.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$48,932.70	TOTAL	\$4,970,583.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$43,806.32	TOTAL	\$4,449,846.38
VALOR TOTAL	\$4,710,214.83			
Valor Adoptado M2:	46369.51	Tasa aplicada E.A:	7.9	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$4,710,215	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
Observaciones:				

1-<https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=7601753>2-<https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=7281561>3-<https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=7851677>

## FOTOS 5

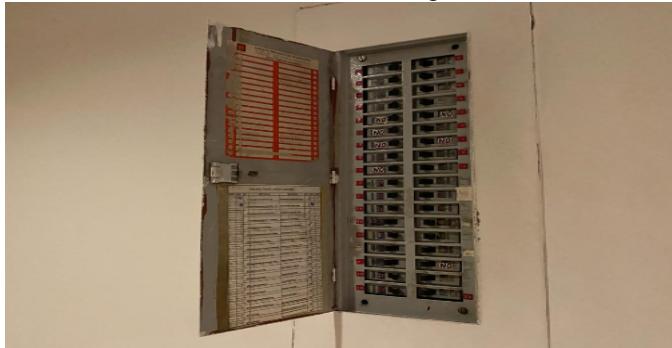
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS 5

Nomenclatura



Fachada posterior



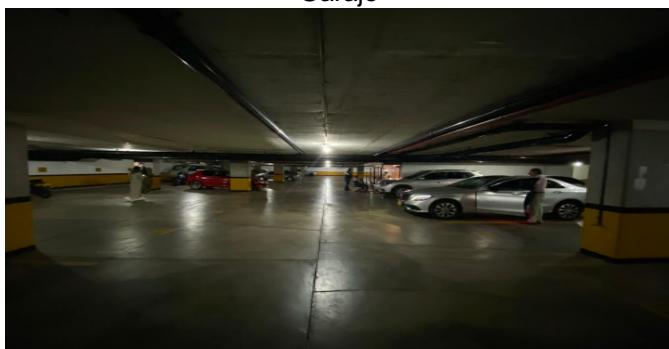
Baño Social 1



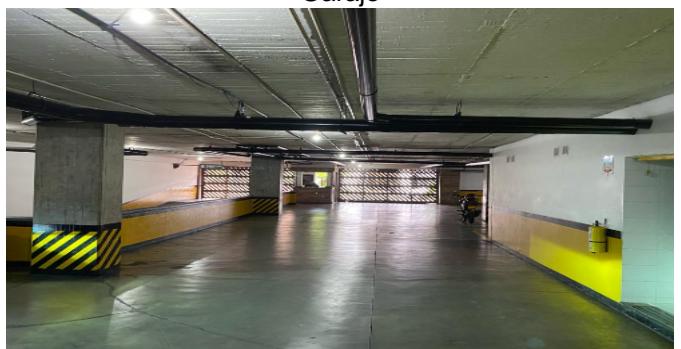
Baño Social 2



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



## FOTOS 5

Garaje



Garaje



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



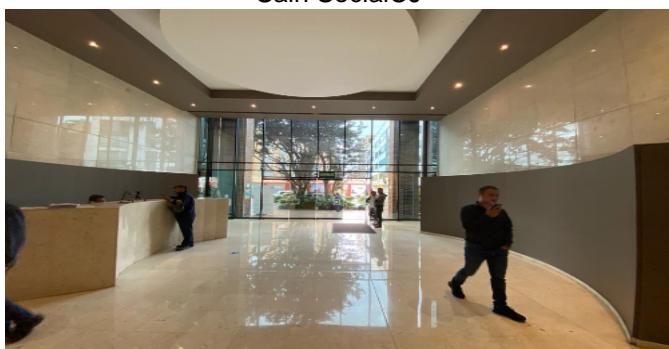
AscensorCJ



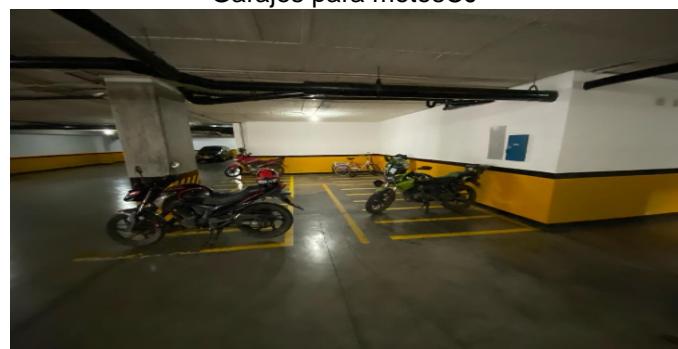
Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Garajes para motosCJ



## FOTOS 5

Otras Zonas SocialesCJ



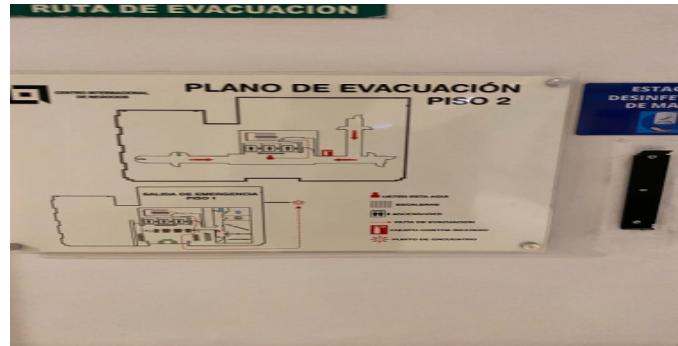
OFICINA PRINCIPAL



ARCHIVADOR



PLANO PISO 2



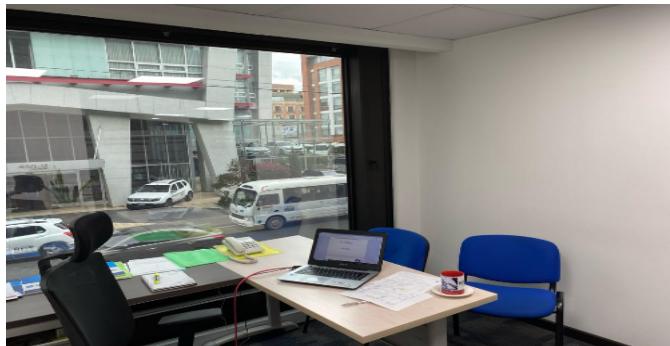
ESTADO DEL TECHO



PASILLO



OFICINA 3



FACHADA ISOMETRICA



## FOTOS 5

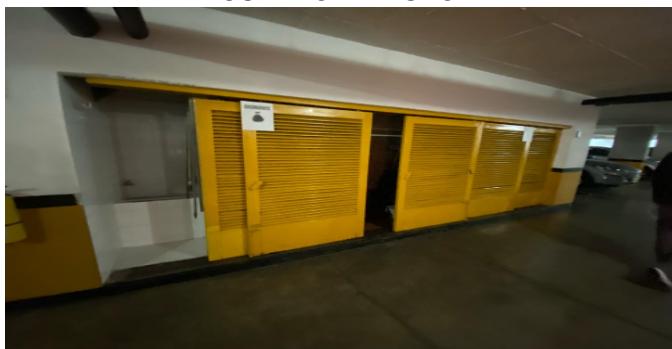
COCINA



OFICINA 1



CUARTO DE ASEO



KIT EMERGENCIAS



ZONA DE TRABAJADORES



ENTRADA INMUEBLE



LOBBY



SALA DE JUNTAS



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LR\_2023\_ESTUDIO\_3**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230704416778959440**

**Nro Matrícula: 50C-1183332**

Página 1 TURNO: 2023-451549

Impreso el 4 de Julio de 2023 a las 06:34:40 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 - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 05-10-1988 RADICACIÓN: 1988-122696 CON: SIN INFORMACION DE: 09-08-1988

CODIGO CATASTRAL: AAA0093WZFZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO. 702 DEL EDIFICIO ARAUCARIA PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTA SITUADO EN EL NIVEL MAS 16.20 MTS.Y PARTE EN EL NIVEL MAS 18.70 MTS., TIENE UN AREA PRIVADA DE 155.65 M.2 . COEFICIENTE: 3.88%.CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N.4679 DEL 02-08-88 NOTARIA 2. DE BOGOTÁ, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA A.M. LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO A TORRES DIAZ ERNESTO POR ESC.1655 DEL 05=12=1975 DE LA NOTARIA32. DE BOGOTÁ. REGISTRADO AL FOLIO 050-0261465 . ESTE HUBO POR COMPRA DERECHO DE CUOTA A TORRES DIAZ LTDA POR ESC.4428 DEL 27=08=1975 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO ESE DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A DIAZ VDA DE TORRES ELCIRA POR ESC.8658 DEL 27=12=1974 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTÁ. TORRES DIAZ ERNESTO Y DIAZ V. DE TORRES ELCIRA POR COMPRA A INVERSIONES EL ROSAL LTDA POR ESC.3340 DEL 15=07=1971 DE LA NOTARIA 1. DE BOGOTÁ ESTA HUBO PO R COMPRA A HURTADO SALAZAR ENRIQUE POR ESC.4476 DEL 11=0X=1964 DE LA NOTARIA 9. DE BOGOTÁ

-----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 78 4 63 AP 702 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 78 4-63 APARTAMENTO 702 EDIFICIO ARAUCARIA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 261465

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-01-1988 Radicación: 8811115**

Doc: ESCRITURA 8097 del 28-12-1987 NOTARIA 2. de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.

NIT# 60353391 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

NIT# 60038717

-----



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230704416778959440**

**Nro Matrícula: 50C-1183332**

Página 2 TURNO: 2023-451549

Impreso el 4 de Julio de 2023 a las 06:34:40 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-08-1988 Radicación: 122696

Doc: ESCRITURA 4679 del 02-08-1988 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

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

**A: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-02-1989 Radicación: 8911181

Doc: RESOLUCION 073 del 09-02-1989 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 20 APTOS.

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

**A: CONSTRUCTORA A. M. LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-06-1991 Radicación: 36443

Doc: ESCRITURA 1487 del 30-05-1991 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA.

**A: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-09-1991 Radicación: 60750

Doc: OFICIO 1320 del 17-09-1991 JUZGADO 12 CIVIL DEL CTO de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO ESTE Y OTRO

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

DE: ACU/A TRASLAVI/A CONSUELO

**A: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-08-1993 Radicación: 61894

Doc: OFICIO 901 del 16-06-1993 JUZG 12 C.CTO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO ESTE Y OTROS

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

DE: ACU/A TRASLAVI/A CONSUELO

**A: CONSTRUCTORA AM. LTDA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-09-1993 Radicación: 68320



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230704416778959440**

**Nro Matrícula: 50C-1183332**

Página 3 TURNO: 2023-451549

Impreso el 4 de Julio de 2023 a las 06:34:40 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

Doc: ESCRITURA 2104 del 02-07-1993 NOTARIA 30. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTA ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA A.M. LIMITADA

**A: LOTZCAR ELIAHU**

**CC# 183595 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-09-1993 Radicación: 68320

Doc: ESCRITURA 2104 del 02-07-1993 NOTARIA 30. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: LOTZACAR ELIAHU

**A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA " CORPAVI "**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 16-04-2001 Radicación: 2001-25264

Doc: ESCRITURA 00996 del 09-04-2001 NOTARIA 52 de BOGOTA,D.C.

VALOR ACTO: \$98,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTA

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

DE: LOTZCAR ELIAHU

**CC# 183595**

**A: GUTIERREZ SILVA CARMEN ASTRID**

**CC# 41587118 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-06-2001 Radicación: 2001-38848

Doc: ESCRITURA 1419 del 01-06-2001 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ESTE Y OTRO

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A NIT# 8600345941

**A: LOTZCAR ELIAHU**

**CC# 183595**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 03-02-2003 Radicación: 2003-9629

Doc: ESCRITURA 070 del 16-01-2003 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ADECUANDOLO Y SOMETIENDOLO A LA LEY 675 DE 03-08-2001.

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

**A: EDIFICIO ARAUCARIA -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230704416778959440**

**Nro Matrícula: 50C-1183332**

Página 4 TURNO: 2023-451549

Impreso el 4 de Julio de 2023 a las 06:34:40 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009  
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.

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-451549 FECHA: 04-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

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