



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1099894602

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIAN YESID DAZA GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1099894602
DIRECCIÓN	KR 95A 26 38 SUR ET 2 TO 6 AP 104 - GJ 195
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Calandaima
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/10/2023
FECHA INFORME	09/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BOTERO PINILLA DIEGO				
NUM.	736 EscrituraDe	#NOTARIA	47	FECHA	09/05/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL					
CHIP	AAA025700ZM				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR II ET				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$150.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1888298%				

M. INMOB.	N°
AP. 104	50S-40617231
GJ. 195	50S-40627918

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 104, torre 6, ubicado en la KR 95A 26 38 SUR, CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR II ET, barrio Calandaima, de la ciudad de Bogotá D.C. Su área privada registrada en documentos jurídicos es de 45.86 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	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No
Integral	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	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	Si	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,333,337.35

VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,333,337.00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH498
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	45.86	AREA	M2	45.86
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	87.766.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.86
			AREA PRIVADA GR 195	M2	10.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 95A 26 38 SUR ET 2 TO 6 AP 104 - GJ 195 | Calandaima | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3128, fecha: 14/10/2011, Notaría: 44 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
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
Vías 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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	14
N° de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 95A 26 38 SUR ET 2 TO 6 AP 104 GJ 195

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	APARTAMENTO 104	45.86	M2	\$2,493,095.00	82.06%	\$114,333,336.70
Area Privada	GARAJE 195	10.35	M2	\$2,415,459.00	17.94%	\$25,000,000.65
TOTALES					100%	\$139,333,337.35

Valor en letras

Ciento treinta y nueve millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$139,333,337.35

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 104, torre 6, ubicado en la KR 95A 26 38 SUR, CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR II ET, barrio Calandaima, de la ciudad de Bogotá D.C. Su área privada registrada en documentos jurídicos es de 45.86 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.

Garaje: Se describe en escritura pública suministrada que el inmueble cuenta con el garaje privado número 195.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3128, Fecha escritura: 14/10/2011, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$150.000, Total unidades: 1UND/PH498, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 0, 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

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

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 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.

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	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	1	\$25,000,000		\$	\$2,458,569.56	3202308479
2	MISMO CONJUNTO	7	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$2,665,721.76	3164518177
3	MISMO CONJUNTO	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$2,354,993.46	3182152607
Del inmueble		104		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	45.86	45.86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,458,569.56
2	9	45.86	45.86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,665,721.76
3	9	45.86	45.86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,354,993.46
9 años										
									PROMEDIO	\$2,493,094.93
									DESV. STANDAR	\$158,215.11
									COEF. VARIACION	6.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,651,310.03	TOTAL	\$121,589,078.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,334,879.82	TOTAL	\$107,077,588.57
VALOR TOTAL	\$114,333,336.70			

Observaciones:

NOTA: Se unifican las áreas de las ofertas con el área del inmueble de referencia a razón de que cuentan con las mismas características. De acuerdo al mercado se obtiene un valor promedio para el parqueadero de \$25.000.000.

Enlaces:

1.-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calandaima/bogota/10072403>

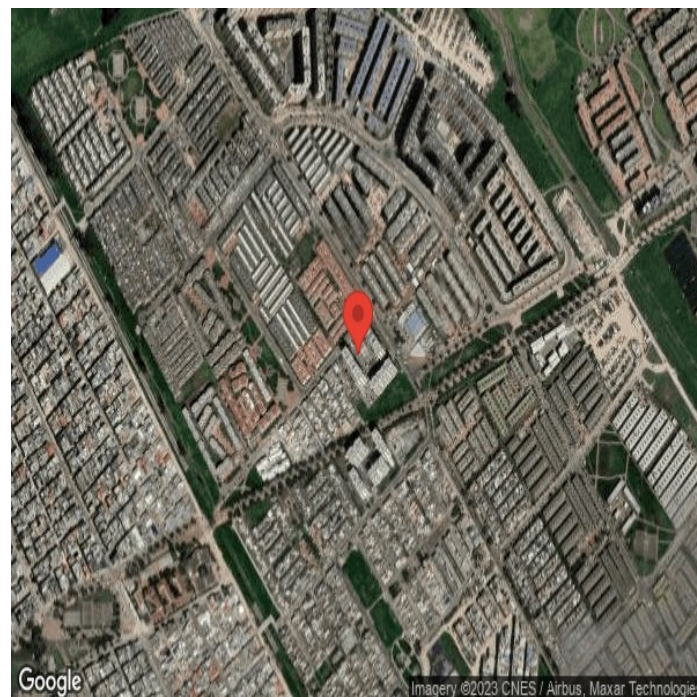
2.-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calandaima/bogota/10174332>

3.-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/osian/bogota/8213131>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 95A 26 38 SUR ET 2 TO 6 AP 104 - GJ 195 | Calandaima |
Bogotá D.C. | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.6483447

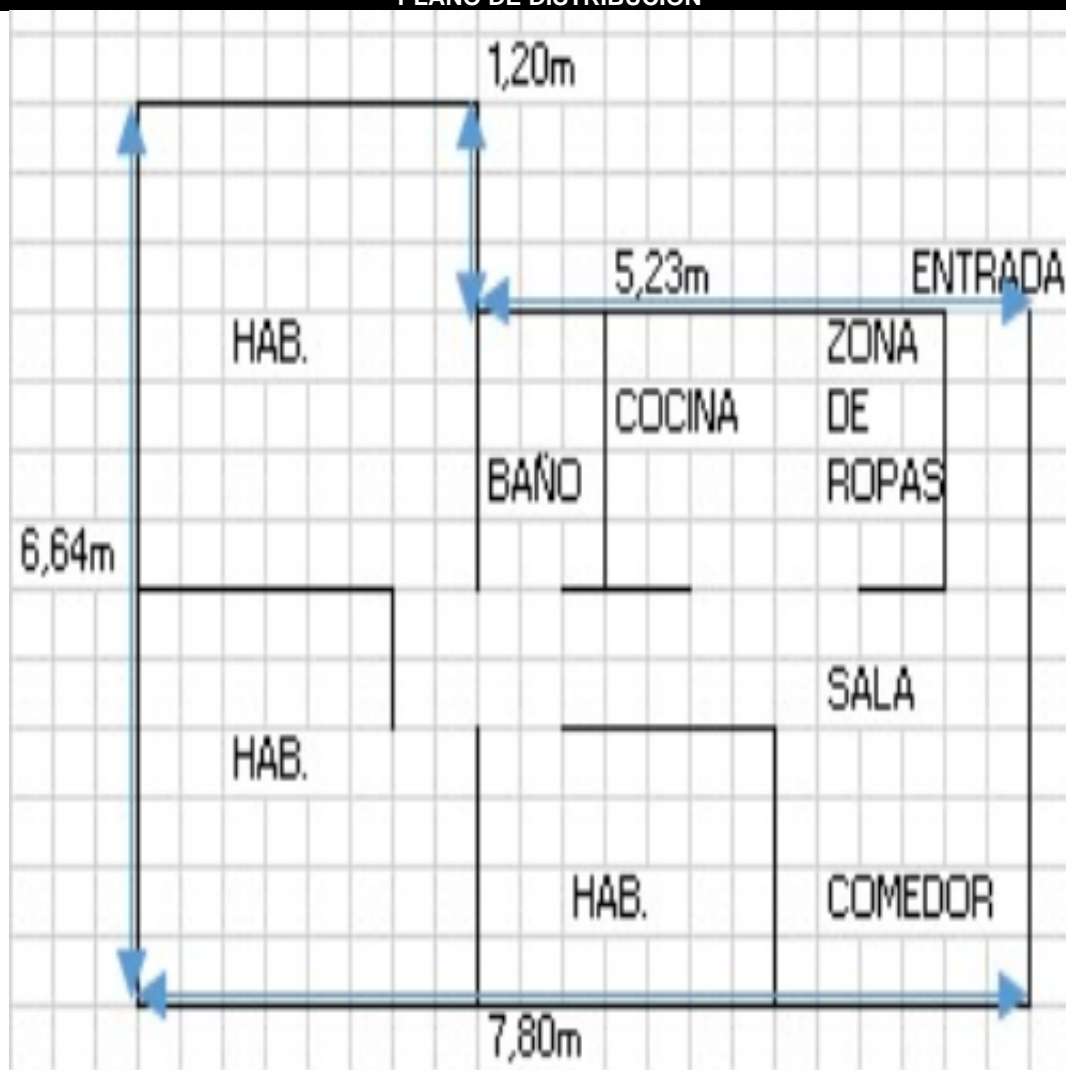
Longitud: -74.1689539

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 54.042''

Longitud: 74° 10' 8.2338''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje

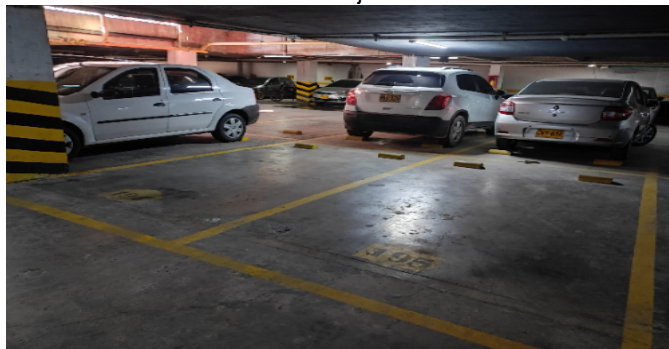


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Garaje



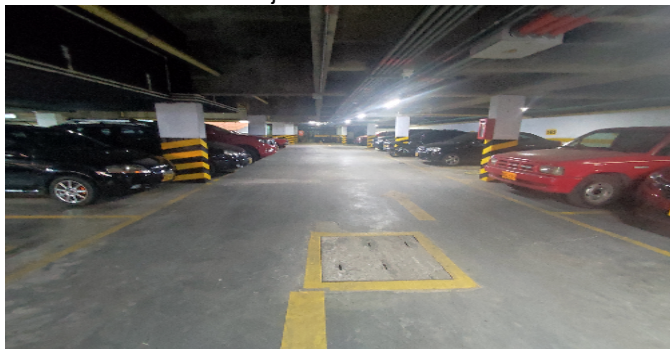
AscensorCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Salón SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

PiscinasCJ



BicicleteroCJ



Áreas o Documentos

Edula Catastral número 004627135100601004-----

2. GARAJE NUMERO CIENTO NOVENTA Y CINCO (195) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR II ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA EN LA CARRERA NOVENTA Y CINCO A (95 A) NUMERO VEINTISÉIS-- TREINTA Y OCHO SUR (26-38 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----

GARAJE NUMERO CIENTO NOVENTA Y CINCO (195) que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR: -----

LINDEROS ESPECIALES: Tiene su entrada por la CARRERA 95A No. 26-38 SUR DE BOGOTÁ D.C. Con un área total privada de diez metros cuadrados treinta y cinco decímetros cuadrados (10,35 M2), y són sus linderos: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta cuatro ; metros cincuenta centímetros (4,50 mts), Con garaje No 196; del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta dos; metros treinta centímetros (2,30 mts), Con garaje No 210; del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 mts), Con garaje No 194; del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea recta dos metros treinta centímetros (2,30 mts), con zona de carreteo común.

Áreas o Documentos

7) APARTAMENTO NÚMERO CIENTO CUATRO (104) TORRE SEIS (06) QUE
HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR II
ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA
URBANA EN LA CARRERA NOVENTA Y CINCO (95 A) NÚMERO VEINTISEIS
- TREINTA Y OCHO SUR (26- 38 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----
LINDEROS ESPECIALES.....
APARTAMENTO NÚMERO ciento cuatro (104) TORRE NÚMERO seis (06) ETAPA
dos (2) Que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL
PORVENIR. LINDEROS ESPECIALES: Tiene su entrada por la Carrera 95 A N°
26-38 sur, Con un área total "privada de cuarenta y cinco metros cuadrados
ochenta y seis decímetros cuadrados (45.86 M2), sus linderos con muros, fachadas
y columnas comunes de por medio son: LINDEROS INTERIORES: partiendo del
punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta seis metros tres centímetros (6.03
mts), con muro común que los separa del apartamento 105 de la misma torre, y
con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común primer piso; del
punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos
metros sesenta y tres centímetros (2.63 mts), setenta y cinco centímetros (0.75
mts), cinco metros catorce centímetros (5.14 mts), con fachada común que lo
separa de vacío zona común primer piso; del punto tres (3) al punto cuatro (4) en
línea recta metros sesenta y cinco centímetros (6.65 mts), con muro común que lo

Áreas o Documentos

3. CARÁTULA DE INFORMACIÓN.....
MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚM. 503-40634235.....
CÉDULA CATASTRAL NÚM. 002416392500115005.....
UBICACIÓN DEL PREDIO.....
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA.....
MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C.....
INMUEBLE: APARTAMENTO NUMERO QUINCE CERO CINCO (15-05) BLOQUE UNO (1) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA- ETAPA DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA EN LA CARRERA SETENTA D (70D) NUMERO SESENTA Y CUATRO TREINTA Y OCHO SUR (64-38 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.....
4. CARÁTULA DE INFORMACIÓN.....
MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚM. 505-40634962.....
CÉDULA CATASTRAL NÚM. 002416392500702103.....
UBICACIÓN DEL PREDIO.....
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA.....
MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C.....
INMUEBLE: GARAJE NUMERO CUATROCIENTOS CATORCE (414) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA- ETAPA DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA EN LA CARRERA SETENTA D (70D) NUMERO SESENTA Y CUATRO TREINTA Y OCHO SUR (64-38 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.....
UBICACIÓN DEL PREDIO.....
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA.....
MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C.....

Áreas o Documentos

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página de información suplementaria [gtrccr.gob.ec](#)

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

Certificado generado con el Pin No: 23092595528296811 **Nro Matricula: 50S-40627918**

Página 1 TURNO: 2023-366791

Impreso el 25 de Septiembre de 2023 a las 11:36:44 AM

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

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

CIFULLO REGISTRAL, 50S - BOGOTA ZONA SUR, DEPTO: BOGOTA, D.C. MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA, D.C.
FECHA APERTURA: 12-03-2013 RADICACION: 2019-1788 CON ESCRITURA DE: 25-01-2013
CODIGO CATASTRAL: AAAB25TOXPACCO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NÚMRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA No 154 de fecha 22-01-2013 en NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. GARAJE NO 195 CON REGISTRO GERONA DEL PORVENIR en área de 10.35 M2 con coeficiente de 0.72953-48.91 ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO OTRA EN BOGOTA EL COEFICIENTE DE ESTE PRECIO ASÍ DISTRIBUÍ: RETENCIÓN DE 0.72953-48.91 NO 195 CON ESCRITURA DE: 25-01-2013

AREA Y COEFICIENTE
AREA: HECTAREAS- METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA- METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA- METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTES: %



DE NOTARIADO
La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO E INVENTARIO	La validez de este documento podrá verificarse en la página www.cedrepublica.gob.gt	
	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 230925321082996695		Nro Matricula: 505-40617231
Página 1 Turno: 2023-396793		
Impreso el 25 de Septiembre de 2023 a las 11:35:02 AM		
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"		
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página		
CIRCULO REGISTRAL: 909 - BOGOTA ZONA SUR; DPTO: BOGOTA D.C.; MUNICIPIO: BOGOTA D.C.; VEREDA: BOGOTA D.C.		
FECHA ABERTURA: 17-10-2012 RADICACION: 2012-88887 CON ESCRITURA DE: 99-10-2012		
CODIGO CATASTRAL: AAAB287002 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION		
NUMERO		
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS		
Contenido en ESCRITURA No. 3366 de fecha 05-10-2012 en NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D.C. ART 104 TORRE 8 CONJUNTO RES GERONDA DEL POYENTIN (E.T. con area de 45.86 m2 con coeficiente de 0.30095939) DEL NÚM. DEL DECRETO 1711 de JULIO 619455, SE MODIFICA EL COEFICIENTE DE ESTE PREDIO ASI: 0.18660366, MEDIANTE E: 514, NÚM. 23-9-31 NOT. 11-11-2023 DE BOGOTA D.C. DEL 15-11-2023		
AREA Y COEFICIENTE		
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:		
AREA FRONTERAL - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:		
COEFICIENTE: %		

Áreas o Documentos

AÑO GRAVE <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 10px auto; width: 80px;">2023</div>	 ALCALDIA MAYOR DE VALPARAISO <small>GOBIERNO MUNICIPAL</small>	FACTURA IMPUESTO PRECITAL UNIFICADO	No. Rotativo Recauda <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2301213078</div>	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 10px auto; width: 60px;">401</div>	
		Factura Número: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">202301041821300888</div>	Unidad U1		

A. IDENTIFICACION DEL PRECITO	1. CATEGORIA	2. DIRECCION	3. MATRICULA INMOBILIARIA	4. DSO
1. CATEGORIA	2. DIRECCION	3. MATRICULA INMOBILIARIA	4. DSO	
B. DATOS DEL GOBIERNANTE				
4. TIPO 18. IDENTIFICACION	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	7. S. PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCION DE NOTIFICACION 19. MUNICIPIO
GG	BOTERO PIRELLA DIEGO	100.000	PROPIETARIO	RD 190 191 RD 1 901 RD 902
15. OTROS				
C. LEGISLACION FACTURA				
12. AVALUO CATEGORIAL	13. DESTINO HABITACIONAL	14. TARIFA	15. % EXENCION	16. % EXCLUSION
\$ 87.756,000	61-RESIDENCIAL	1.02 x MIL	0%	0.00%
17. IMPUESTO A CARGO	18. DECUENTRO INCREMENTO DIFERENCIAL	19. IMPUESTO AUTISTADO		
\$ 68,000	\$ 1,000	\$ 67,000		

A. PAGO DEL DECUENTRO		Hasta (12/05/2023):	Hasta (14/07/2023):
10. VALOR A PAGAR	VP	\$ 87,000	\$ 87,000
11. DECUENTRO POR PRECITO PAGO	TD	\$ 5,000	\$ 0
12. DECUENTRO ADICIONAL	TD	\$ 0	\$ 0
13. TOTAL A PAGAR	TP	\$ 78,000	\$ 87,000
E. PAGO ASIDUAL VOLUNTARIO			

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 --- **Eta**

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1099894602



PIN de Validación: a6d109e4



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 avaluador 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: a6d109e4



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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6d109e4



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: a6d109e4



PIN DE VALIDACIÓN

a6d109e4

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 veintiséis (26) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal