



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRHIPO-1018431240

| RESUMEN EJECUTIVO |                                  |           |  |  | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|----------------------------------|-----------|--|--|------------------|---|
| CLIENTE           | SANDRA ROCIO PINZON VALENCIA     |           |  |  | FECHA VISITA     | 26/10/2023                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1018431240                       |           |  |  | FECHA INFORME    | 26/10/2023                                      |
| DIRECCIÓN         | CL 77B 120A 45 TO 5 AP 404       |           |  |  | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano                           | Estrato 4 |  |  | EDAD (AÑOS)      | 7 años  |
| BARRIO            | El Gaco                          |           |  |  | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Bogotá D.C.                      |           |  |  | OCCUPANTE        |   |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca                     |           |  |  | TIPO DE INMUEBLE |   |
| PROPOSITO         | Hipotecario                      |           |  |  | USO ACTUAL       |   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                  |           |  |  |                  |   |
| VALUADOR          | ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA |           |  |  |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 14254793                         |           |  |  |                  |   |

| ASPECTOS JURIDICOS           |   |             |              |       |            |  |
|------------------------------|---|-------------|--------------|-------|------------|--|
| PROPIETARIO                  | BERMUDEZ MONTOYA MONICA MARIA - NINO MONROY ALEXANDER |             |              |       |            |  |
| NUM.                         | 4585 Escritura De                                     | #NOTARIA    | 72           | FECHA | 14/07/2016 |  |
| ESCRITURA                    | Propiedad   |             |              |       |            |  |
| CIUDAD                       | Bogotá D.C.   | DEPTO       | Cundinamarca |       |            |  |
| ESCRITURA                    |   |             |              |       |            |  |
| CEDULA                       | AAA0247WPJH   |             |              |       |            |  |
| CATASTRAL                    |   |             |              |       |            |  |
| CHIP                         | AAA0247WPJH   |             |              |       |            |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | SIN INFORMACION                                       |             |              |       |            |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LA SABANA P.H.          |             |              |       |            |  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene   | MENSUALIDAD | 232.000      | VRxM2 | 4.25       |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.44%   |             |              |       |            |  |

| M. INMOB.   | N°          |
|-------------|-------------|
| AP. 404 TO5 | 50C-1943291 |

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 404, ubicado en la CL 77B 120A 45 TO 5, CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LA SABANA, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral El Gaco, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada 54.62 m<sup>2</sup>. Área construida 59.55 m<sup>2</sup>. Acorde a escritura pública anexada, el inmueble cuenta con el Garaje 106 D de uso común exclusivo.

| DEPENDENCIAS |          |           |    |               |
|--------------|----------|-----------|----|---------------|
| Sala         | 1        | Estudio   | 1  | Alcobas       |
| Comedor      | 1        | Estar     | 1  | B. priv       |
| Cocina       | Integral | AlcServ.  | 0  | Terraza       |
| Zropia       | 1        | BServ     | 0  | Jardín        |
| Patio        | 0        | Bsocial   | 1  | Balcón        |
| Garajes      | 1        | Exclusivo | SI | Sencillo      |
| Cubierto     | NO       | Privado   | NO | Doble         |
| Descubierto  | SI       | Comunal   | NO | Servidumb. No |
| IntegralAla  | 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      | Si |
| Piscinas     | Si | TerrazaComunal | Si | JardínInfantil | No |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | Si | Gimnasio       | Si | BombaEyectora  | Si |
| Porteria     | Si | Tanque         | Si | Cancha         | Si |
| ZonaVerde    | Si | Shut           | Si | Citofono       | Si |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 248,283,730.72**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 248,283,731.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN AL DOMINIO ANOTACIÓN 11 DEL CERTIFICADO SUMINISTRADO, HIPOTECA. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

### NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Número 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 | 1Und/PH273            |
| Garajes                    | Si tiene <b>No. 1</b> |
| Tipo de Garaje             | Común uso exclusivo   |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal

**horizontal:** Escritura 10085 del 19/11/2012 Notaría 72 de Bogotá D.C.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

### CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL          | UND   | VALOR         |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|---------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 59.55 | AREA                     | M2    | 54.62         |
| AREA PRIVADA    | M2  | 54.62 | AVALUO<br>CATASTRAL 2023 | PESOS | \$164.266.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 54    | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 54.62 |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 77B 120A 45 TO 5 AP 404 | El Gaco | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 10085, fecha: 19/11/2012, Notaría: 72 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             | mas de 500       |                    |
| 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:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                      |
| Tipo                     | sistema dual o combinado   |
| Avance(En construcción)  | 100%                       |
| Estado de conservación   | Bueno                      |
| Nº de Pisos              | 11                         |
| Nº de Sótanos            | 1                          |
| Vida Util                | 100                        |
| Vida Remanente           | 93                         |
| Estructura               | Industrializado            |
| Material de Construcción | concreto reforzado         |
| Fecha de Remodelación    |                            |
| Daños previos            | NO                         |
| Ubicación                | CL 77B 120A 45 TO 5 AP 404 |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO  |
| Cubierta                | Placa de concreto                           |
| Fachada                 | ladrillo a la vista                         |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                              |
| Irregularidad Planta    | No  |
| Irregularidad Altura    | No  |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción     | 2016  |

### Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | AP. 404 TO5 | 54.62 | M2     | \$4,545,656.00 | 100.00%     | \$248,283,730.72        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$248,283,730.72</b> |

Valor en letras  
Doscientos cuarenta y ocho millones doscientos ochenta y tres mil setecientos treinta Pesos Colombianos

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL COMERCIAL</b>  | <b>\$248,283,730.72</b> |
| <b>OFERTA Y DEMANDA</b> |                         |

**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.

Tipo residencial.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 404, ubicado en la CL 77B 120A 45 TO 5, CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LA SABANA, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral El Gaco, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada 54.62 m<sup>2</sup>. Área construida 59.55 m<sup>2</sup>.

**Jurídica:** LIMITACIÓN AL DOMINIO ANOTACIÓN 11 DEL CERTIFICADO SUMINISTRADO, HIPOTECA. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** Acorde a escritura pública anexada, el inmueble cuenta con el Garaje 106 D de uso común exclusivo.

**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: 10085, Fecha escritura: 19/11/2012, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$232.000, Total unidades: 1Und/PH273, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 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 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 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    | 4          | \$240,000,000 | 0.97 | \$232,800,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,262,175.03 | 3107725763 |
| 2                   | MISMO CONJUNTO    | 10         | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,870,010.98 | 3164713388 |
| 3                   | MISMO CONJUNTO    | 3          | \$276,000,000 | 0.95 | \$262,200,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,800,439.40 | 3102854334 |
| 4                   | CONJUNTO CONTIGUO | 9          | \$340,000,000 | 0.95 | \$323,000,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,250,000.00 | 3164649301 |
| <b>Del inmueble</b> |                   | <b>404</b> |               | .    | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |            |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1             | 7    | 59.55           | 54.62        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$4,262,175.03 |
| 2             | 7    | 59.55           | 54.62        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$4,870,010.98 |
| 3             | 7    | 59.55           | 54.62        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$4,800,439.40 |
| 4             | 7    | 76              | 76           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$4,250,000.00 |
| <b>7 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | PROMEDIO         | \$4,545,656.35      |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | DESV. STANDAR    | \$335,606.25        |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | COEF. VARIACION  | 7.38%               |                |

|              |                |                  |              |                  |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b> | \$4,881,262.60   | <b>TOTAL</b> | \$266,614,563.34 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b> | \$4,210,050.10   | <b>TOTAL</b> | \$229,952,936.61 |
| VALOR TOTAL  |                | \$248,283,730.72 |              |                  |

Observaciones:

NOTA: Las 3 primeras ofertas, las cuales se ubican en el mismo conjunto, se manejaron con las áreas que posee el inmueble de referencia, ya que lo observado es que cuentan con las mismas características constructivas.

Enlaces:

1-<https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-dorado/bogota/10178502>

2-<https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gran-granada/bogota/8289839>

3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-dorado-bogota-2665300>

4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-dorado-bogota-2798689>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 77B 120A 45 TO 5 AP 404 | El Gaco | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

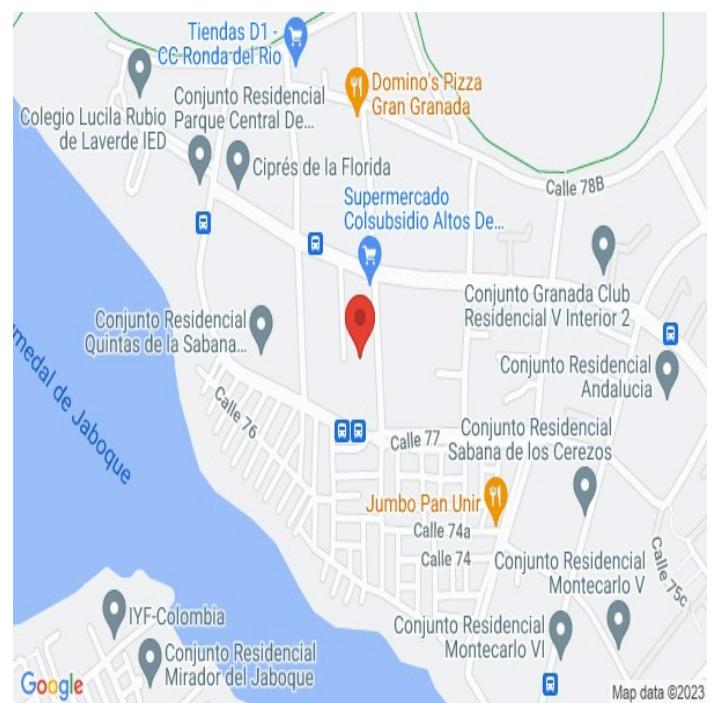
**Latitud:** 4.7215294

**Longitud:** -74.1327157

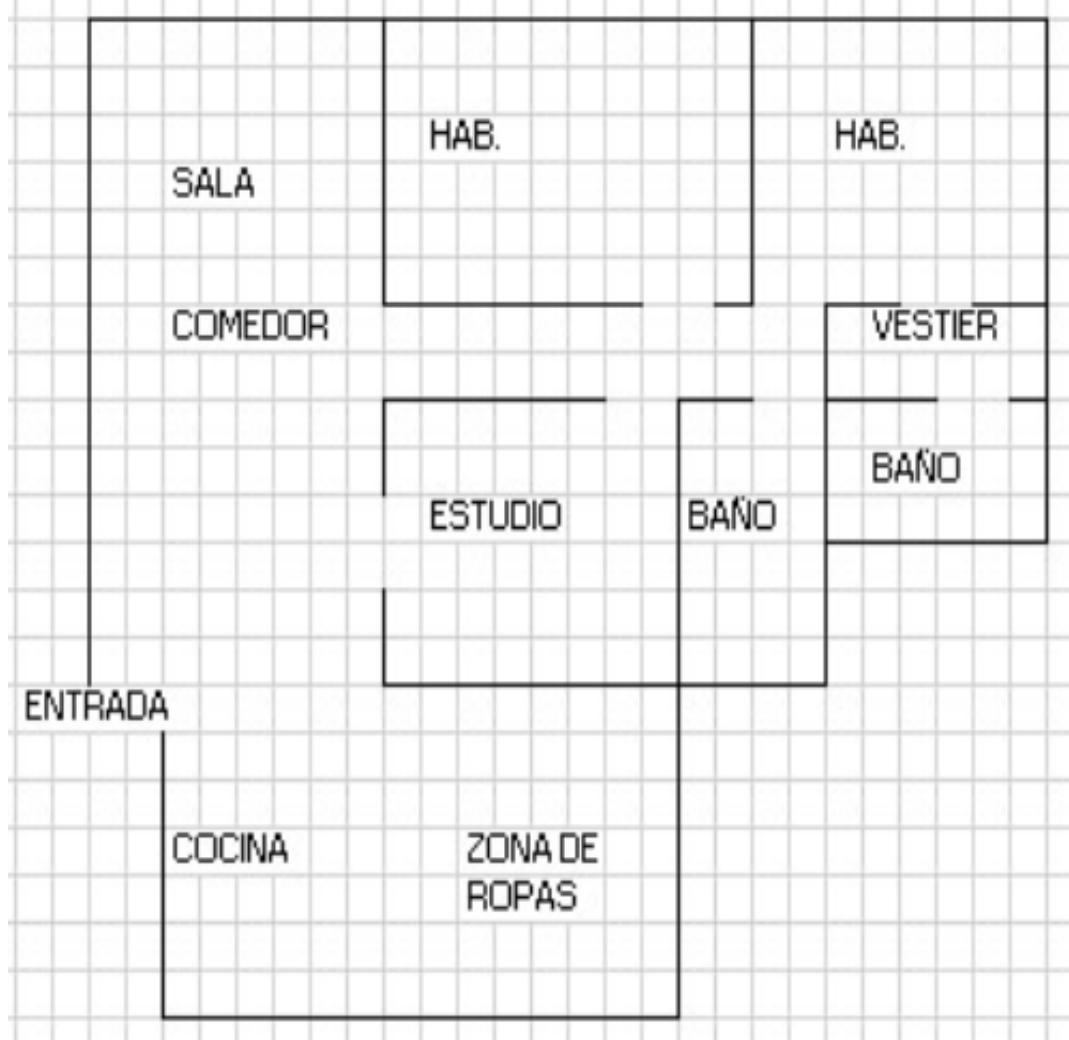
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 43' 17.5044''

**Longitud:** 74° 7' 57.7776''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

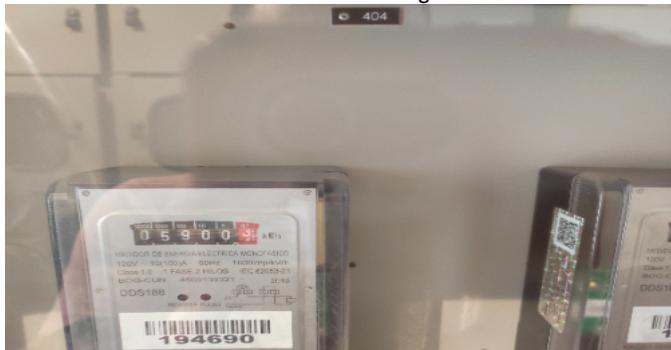
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



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



Estudio



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



cloakroom hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Garaje



Garaje



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Salm SocialCJ



## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



CanchasCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



GimnasioCJ



## Áreas o Documentos

Identificada con NIT 830.055.897-7,  
A: MONICA MARIA BERMUDEZ MONTOYA C.C. No. 1.018.441.148 DE BOGOTÁ  
D.C.; Y ALEXANDER NIÑO MONROY C.C. No. 1.073.237.387 DE MOSQUERA -  
HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO A: BANCO CAJA SOCIAL- S.A. NIT  
860.007.335-4 ✓  
LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION DE: BANCO  
CAJA SOCIAL S.A. NIT 860.007.335-4 ✓  
INMUEBLE: APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS CUATRO (404) TORRE  
CINCO (5), Asignación del Parqueadero Común de Uso Exclusivo No. CIENTO  
SEIS D (106D) ✓  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE LA SABANA - PROPIEDAD  
HORIZONTAL. DIRECCIÓN: DIRECCIÓN CATASTRAL OFICIAL CALLE SETENTA  
Y SIETE B (77 B) NUMERO CIENTO VEINTE A - CUARENTA Y CINCO (120 A -  
45) Y ANTERIORES: CALLE SETENTA Y SIETE B (77B) NUMERO CIENTO  
VEINTE A - QUINCE - LOTE 1 (120 A - 15 LT 1), CALLE SETENTA Y SIETE B (77  
B) NUMERO CIENTO VEINTE A - CINCUENTA Y UNO (120-A - 51), DIAGONAL  
SETENTA Y SIETE B (77 B) NUMERO CIENTO VEINTE A - CUARENTA Y CINCO  
(120 A - 45) (DIRECCIÓN PROVISIONAL) Y CALLE SETENTA Y SIETE B (77 B  
CORT. LAMPAS

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

ciudad de Bogotá D.C. -----

Cuenta con un Área Total Construida de cincuenta y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados (59.55M<sup>2</sup>); de los cuales cincuenta y cuatro punto sesenta y dos metros cuadrados (54,62M<sup>2</sup>) corresponden al área privada, cero punto ochenta metros cuadrados (0.80M<sup>2</sup>) corresponden a una Jardinería y cuatro punto trece metros cuadrados (4.13M<sup>2</sup>) corresponden al área común de muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural y común.

El Apartamento está ubicado en el cuarto piso de la Torre. -----

Son comunes sus linderos, muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales de por medio:

Partiendo del punto 1 al punto 2 en linea recta y en distancia de seis punto treinta

### Áreas o Documentos

Le vallen de este documento podrá verificarlo en la página certificada resarcido.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230926458483063522 Nro Matrícula: 50C-1943291  
Página 1 TURNO: 2023-063464 Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 11:12:35 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASIENDO FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
VERIFIQUE EL DOCUMENTO EN LA PÁGINA CERTIFICADA EN LA ULTIMA PÁGINA  
CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C.  
FECHA APERTURA: 14-07-2015 RADICACIÓN: 2015-58033 CON ESCRITURA DE: 09-07-2015  
COODIGO CATASTRAL: AAA0247WPJNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

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

COMPLEMENTACION:

DESCRIPCION: CARIDA Y LINDEROS  
T.S. APARTAMENTO 404 CON AREA DE 54.62 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE 0.60/44% CUYOS LINDEROS Y DEMAS SUPERFICIES OBRAN EN ESCRITURA NRO 4720 DE FECHA 30-06-2015 EN NOTARIA SELENTA-Y-BOGOTÁ D.C. (ARTICULOS 15 Y 16 DE LA LEY 1579 DE 2012)

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

# 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## 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 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, 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 sufren 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 él 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 LRHIPO-1018431240**



PIN de Validación: a6d109e4



<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: 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