



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-93478654

Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 98B 65 48 SUR INT 133	
Barrio	Ciudadela El Recreo II	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	Yara Viuche Oscar Erney	

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):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: SAIN CUTIVA LOZANO

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 **Yara Viuche Oscar Erney** ubicado en la KR 98B 65 48 SUR INT 133 Ciudadela El Recreo II, 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 \$82,539,406.56 pesos m/cte (Ochenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria 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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA # 133	34.86	M2	\$2,221,096.00	93.81%	\$77,427,406.56
Area Privada Libre	AREA LIBRE PRIVADA	2.84	M2	\$1,800,000.00	6.19%	\$5,112,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$82,539,406.56</b>

Valor en letras  
Ochenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos seis Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	355.2120
Integral	0	2,221,096	Valor del avalúo en UVR	232,366.61
Proporcional	0	82,539,407	Valor asegurable	82,539,407
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 013: Afectación a vivienda familiar. ANOTACIÓN Nro. 014: Prohibición de transferencia. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa IN 133, ubicada en la KR 98B 65 48 SUR, Conjunto Residencial Kasay 2, barrio catastral Ciudadela El Recre II, de la ciudad de Bogotá D.C.</p> <p><b>Jurídica:</b> Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 013: Afectación a vivienda familiar. ANOTACIÓN Nro. 014: Prohibición de transferencia. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 100 parqueaderos comunales para residentes y 2 parqueaderos para visitantes, de acuerdo a información en visita.</p> <p><b>Entorno:</b> El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p>			

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1242, Fecha escritura: 04/06/2001, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$60.000, Total unidades: 1und/PH232, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, 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: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** 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:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, 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.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-93478 654	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	SAIN CUTIVA LOZANO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	93478654	<b>Teléfono</b>	3209198635
<b>Email</b>	cristhofercutiva@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Yara Viuche Oscar Erney				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	93477728	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 98B 65 48 SUR INT 133				
<b>Conjunto</b>	Conjunto Residencial Kasay 2.				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Ciudadela El Recreo II	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa IN 133, ubicada en la KR 98B 65 48 SUR, Conjunto Residencial Kasay 2, barrio catastral Ciudadela El Recre II, de la ciudad de Bogotá D.C.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.80	AREA	M2	34.86
AREA PRIVADA	M2	34.86	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	61.842.00
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.84			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	35	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.86
			AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.84

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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 media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1242 del 04/06/2021 Notaria 45 Bogotá.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto Pot 555 de 2021.</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3570	EscrituraDePropiedad	22/10/2019	2	Soacha

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40367013	30/10/2023	AAA0163ZXOE	00.4294%	S/I.	CASA # 133

<b>Observación</b>	Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 013: Afectación a vivienda familiar. ANOTACIÓN Nro. 014: Prohibición de transferencia. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.
--------------------	---

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 100 parqueaderos comunales para residentes y 2 parqueaderos para visitantes, de acuerdo a información en visita.
--------------------	--

## 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

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	No	<b>Topografia</b>	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>					
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1242		<b>Fecha escritura</b>	04/06/2001	
<b>Notaria escritura</b>	45		<b>Ciudad escritura</b>	BOGOTÁ D.C	
<b>Valor administración</b>	\$60.000	<b>Total unidades</b>	1und/PH232	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1242, Fecha escritura: 04/06/2001, Notaría escritura: 45, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$60.000, Total unidades: 1und/PH232, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, 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: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2001	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. <b>Salvedades:</b> 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

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

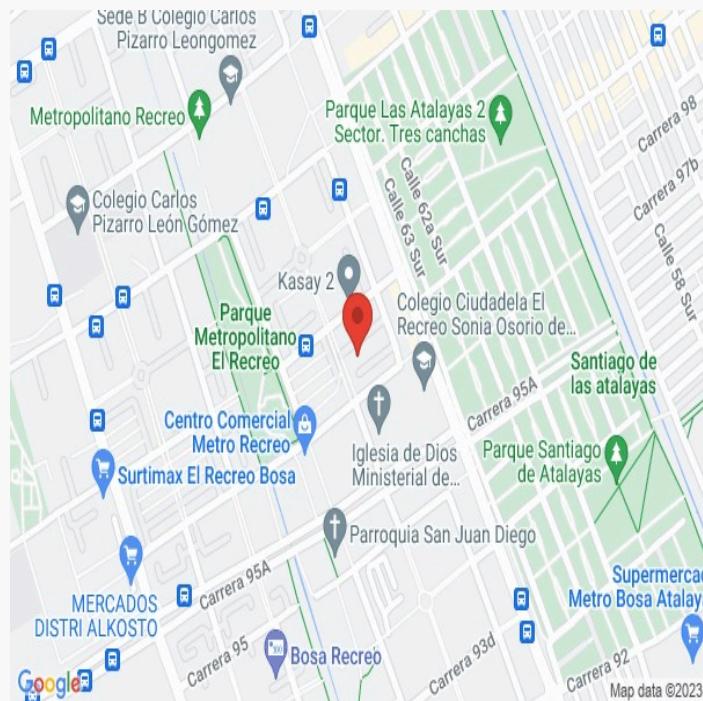
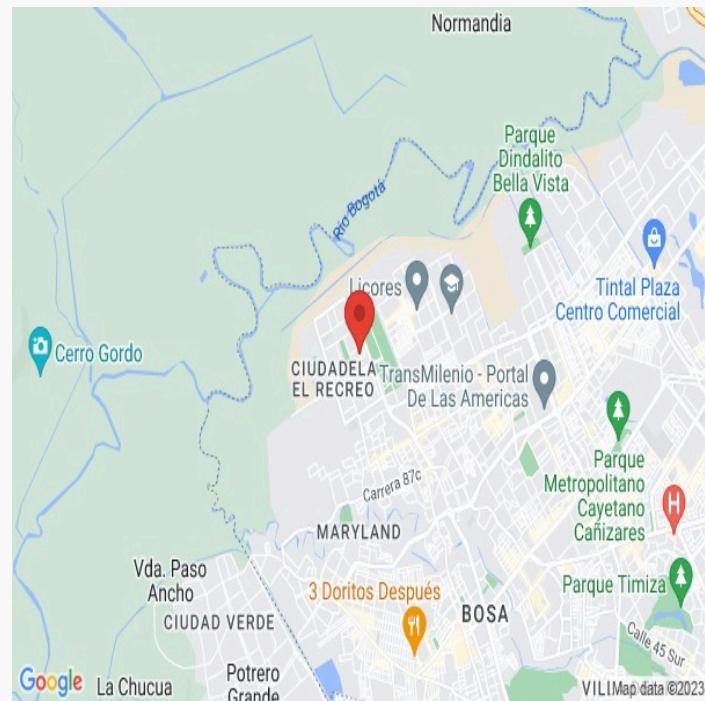
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0,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

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 98B 65 48 SUR INT 133 | Ciudadela El Recreo II | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6341209  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 2.8356''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1999713  
GEOGRAFICAS : 74° 11' 59.8956''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$2,343,049.33	3015085498
2	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$2,103,571.43	3213948519
3	CONJUNTO CONTIGUO	3	\$168,000,000	0.95	\$159,600,000		\$		\$	\$2,216,666.67	3003733779
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	44.6	44.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,343,049.33
2	22	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,103,571.43
3	22	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
	<b>22 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,221,095.81</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$119,800.37</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.39%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,340,896.18</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$81,603,640.90</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,101,295.44</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$73,251,158.97</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$77,427,406.56</b>		

Observaciones:

Enlaces:

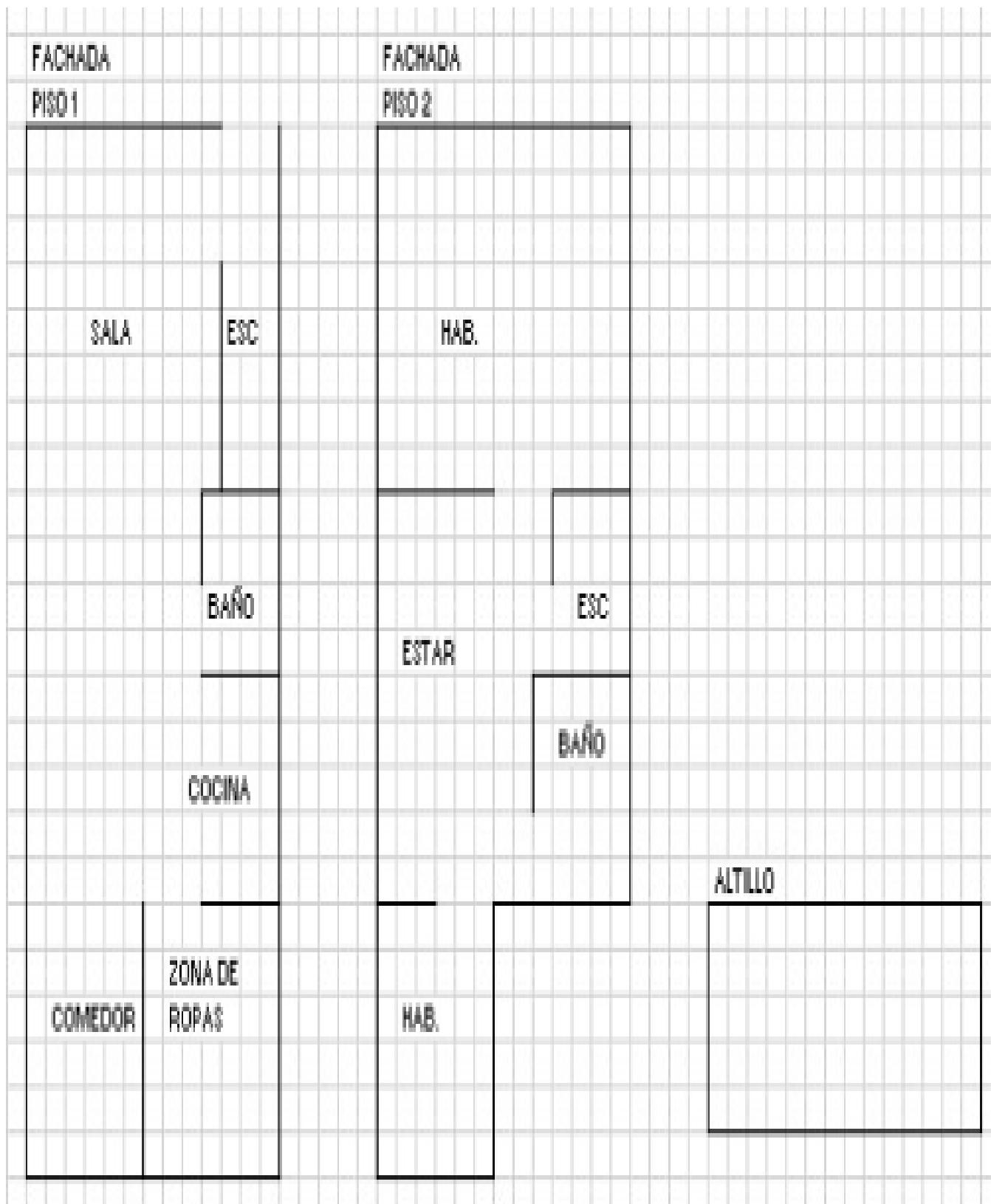
1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/quintas-del-recreo-el-ibopota/10078501>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/agrupacion-alicante-el-ibopota/7781812>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-el-recreo/ibopota/7840099>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



## FOTOS

Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS

Sala



Comedor



Escalera del inmueble



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS

Baño Social 1



Baño Social 2



Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



### Áreas o Documentos

ORIENTE: En linea recta: del mojón número trescientos diecinueve M (319M) al mojón número trescientos dieciocho M (318M) con una distancia de ochenta y nueve metros (89.00 mts) lindando con vía vehicular Y-8 de la misma ciudadela. — La unidad privada objeto de este compraventa se determina así: —

INTERIOR CIENTO TREINTA Y TRES (133): El acceso al conjunto es en la CARRERA 112 BIS NUMERO 65-48 SUR. El área total construida de la casa es de treinta y ocho punto ochenta metros cuadrados (38.80 M<sup>2</sup>), de los cuales treinta y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (34.86 M<sup>2</sup>) corresponden al área privada y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados (3.94 M<sup>2</sup>) corresponden al área común de muros de fachada, muros estructurales divisorios los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural y su área libre privada en patio es de dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados (2.84 M<sup>2</sup>). La casa se desarrolla en dos niveles así: NIVEL UNO O PRIMER PISO: Sus linderos y muros estructurales comunes de por medio son: Partiendo del punto 1 al punto 2 en linea recta y en distancia de cinco punto treinta y tres metros (5.33 mts) con el interior ciento treinta y cuatro (134). Del punto 2 al punto 3 en linea quebrada y en distancias sucesivas de uno punto cincuenta y nueve metros (1.59 mts), dos punto cero cinco metros (2.05 mts), uno punto setenta y un metros (1.71 mts) parte con zona libre privada de ésta unidad privada y parte con el interior noventa y ocho (98). Del punto 3 al punto 4 en

### Áreas o Documentos

Le valdrá de este documento podrá verificarlo en la página certificado.excmo.gob.es

**SNR** **INSTITUTO NACIONAL DE LA PROPIEDAD** **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**  
**Certificado generado con el Pin No: 231030272284683504**  
**Nro Matrícula: 505-40367013**  
 Página 1 TURNO: 2023-411020  
 Impreso el 30 de Octubre de 2023 a las 07:43:57 PM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**  
 CÍRCULO REGISTRAL: 505 - BOGOTÁ ZONA SUR SECTOR: 100 D.O.C. RADICACIÓN: 201-1429 CON OFICIO DE: 05-06-2001  
 CODIGO CATASTRAL: AAS1632ZK0E000 CATASTRAL ANTI: SIN INFORMACIÓN  
 NÚMERO DE FOLIO: 1111  
 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO  
 \*\*\*\*\*  
**DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS**  
 Contenido en OFICIO Nro 1242 de fecha 04-06-2001 en NOTARIA 45 de BOGOTÁ D.C. INTERIOR 133 con área de 34.86 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.4294% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).  
**ÁREA Y COEFICIENTE**  
**ÁREA - HECTÁREAS - MÉTROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS**  
**ÁREA CONSTRUIDA - MÉTROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS / ÁREA CONSTRUIDA - MÉTROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS**  
**COEFICIENTE: %**  
 DISEÑO URBANO "EL ARTE DE CONSTRUIR S.A." ADQUIRIO POR COMPRA A METROVIVENDA, EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL POR E. 107 DEL 25-04-2001 NOTARIA 11 DE BOGOTÁ D.C. ESTE LOTEO POR E. 3810 DFL 26.12.2000 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ D.C. 2000

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

# FOTOS

## Áreas o Documentos

AÑO GRAVABLE	2023	FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	No. Referencia 23011570353	401	FACTURA Número: 2023001041815702901	CODIGO QR
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO						
1. CEP: 10001234567890	2. DIRECCION: KR 56B-00-45 SUR 101	3. MATRICA PREDIAL/ABM: 008849467019				
B. DATOS DEL COTIZADOR/ENTIDAD						
A. TIPO	B. N.º IDENTIFICACION	C. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	D. % COPROPIETARIO	E. CALIDAD	F. DIRECCION DE NOTIFICACION	G. MUNICIPIO
001	10001234567890	100	100%	100	10000-00-0000-0000	BOGOTÁ D.C.
11. OTROS						
C. LIQUIDACION FACTURA						
12. AVANZO CATASTRAL:	01-BME-000	13. DESTINO HACENDARIO: 01-RESIDENCIAL URBANO Y R.	14. TASA:	15. % EXENCION:	16. % EXCLUSION PESO:	
17. IMPUESTO A PAGAR	02.000	18. DESCUENTO INCREMENTO OFICIAL:	0.000	19. IMPUESTO A PAGAR:	07.000	
D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	HASTA			
20. VALOR A PAGAR	VP	07.000	02.000			
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0.000	0			
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0			
23. TOTAL A PAGAR	TP	01.000	07.000			

## 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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, 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-93478654**



PIN de Validación: a67e09f4



<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: a67e09f4

## 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 Semicamiones y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a67e09f4



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



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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: a67e09f4



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a67e09f4**

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 veintiocho (28) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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