



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80830577_V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OSCAR FABIAN VALBUENA MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	80830577
DIRECCIÓN	CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Atlanta
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/02/2024
FECHA INFORME	02/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVARADO TOVAR JULIAN - PAEZ MARI/O JINNETH PAOLA			
NUM. ESCRITURA	11144 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	72	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	002422220901803003			
CHIP	AAA0235ZMAW			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PIMIENTOS DE MADELENA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$96.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2075%			

M. INMOB.	N°
50S-40620063	TO 18 AP 303
MATRICULA	NRO. GARAJE
COMUN EXCLUSIVO	255 COMUNES EXCLUSIV

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a unas 5 cuadras del centro comercial El Ensueño.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	No
Piscinas	No	Terraza	Comunal	Jardín	Infantil
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	Bomba	Eyectora
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
Zona Verde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 165,016,261

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,016,261

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 456 UNDS
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 8907 del 02/10/2012 Notaria 72 de Bogotá D.C.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.20	AREA	M2	46.20
AREA PRIVADA	M2	42.12	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 103.836.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.12	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303 | Atlanta | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 8907, fecha: 02/10/2012, Notaria: 72 y ciudad: BOGOTÁ D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 0-100
Escolar	Bueno 100-200
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
Vias 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:	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo 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	2012

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 18 AP 303	42.12	M2	\$3,917,765.00	100.00%	\$165,016,261.80
TOTALES					100%	\$165,016,261

Valor en letras Ciento sesenta y cinco millones dieciséis mil doscientos sesenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$165,016,261
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a unas 5 cuadras del centro comercial El Ensueño. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: Anotación No. 005, hipoteca abierta sin límite de cuantía, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información registrada en la escritura de propiedad horizontal, página 17, registra que el edificio de parqueaderos, cuenta con 255 garajes comunes de uso exclusivo para residentes y otros para visitantes.

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: 8907, Fecha escritura: 02/10/2012, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$96.000, Total unidades: 1 UND / PH: 456 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Piso de la sala comedor en Cerámica porcelanizada, de habitaciones, en laminado, cocina integral, paredes pañetadas, estucadas y pintadas; Closets en madera.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	1	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000		\$		\$	\$3,536,458.33	3012051450
2	MISMO CONJUNTO	4	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$3,921,276.60	3144241586
3	CONJUNTO CONTIGUO	1	\$191,000,000	0.97	\$185,270,000		\$		\$	\$3,941,914.89	3123929635
Del inmueble		303-PISO 3		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	52	48	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,890,104.16
2	12	51	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,921,276.60
3	12	51	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,941,914.89
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,917,765.22
									DESV. STANDAR	\$26,083.24
									COEF. VARIACION	0.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,943,848.45	TOTAL	\$166,114,896.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,891,681.98	TOTAL	\$163,917,644.95
VALOR TOTAL	\$165,016,261.80			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://inepariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/atlanta/google/10124864>

2.<https://inepariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/madelenalbogota/7831064>

3.<https://inepariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/atlanta/google/10346205>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303 | Atlanta | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

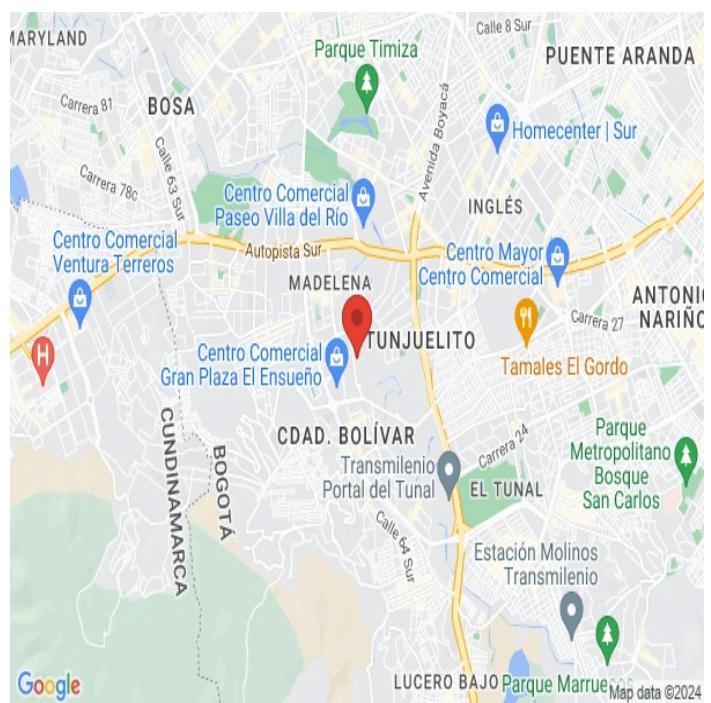
Latitud: 4.5849079

Longitud: -74.1538244

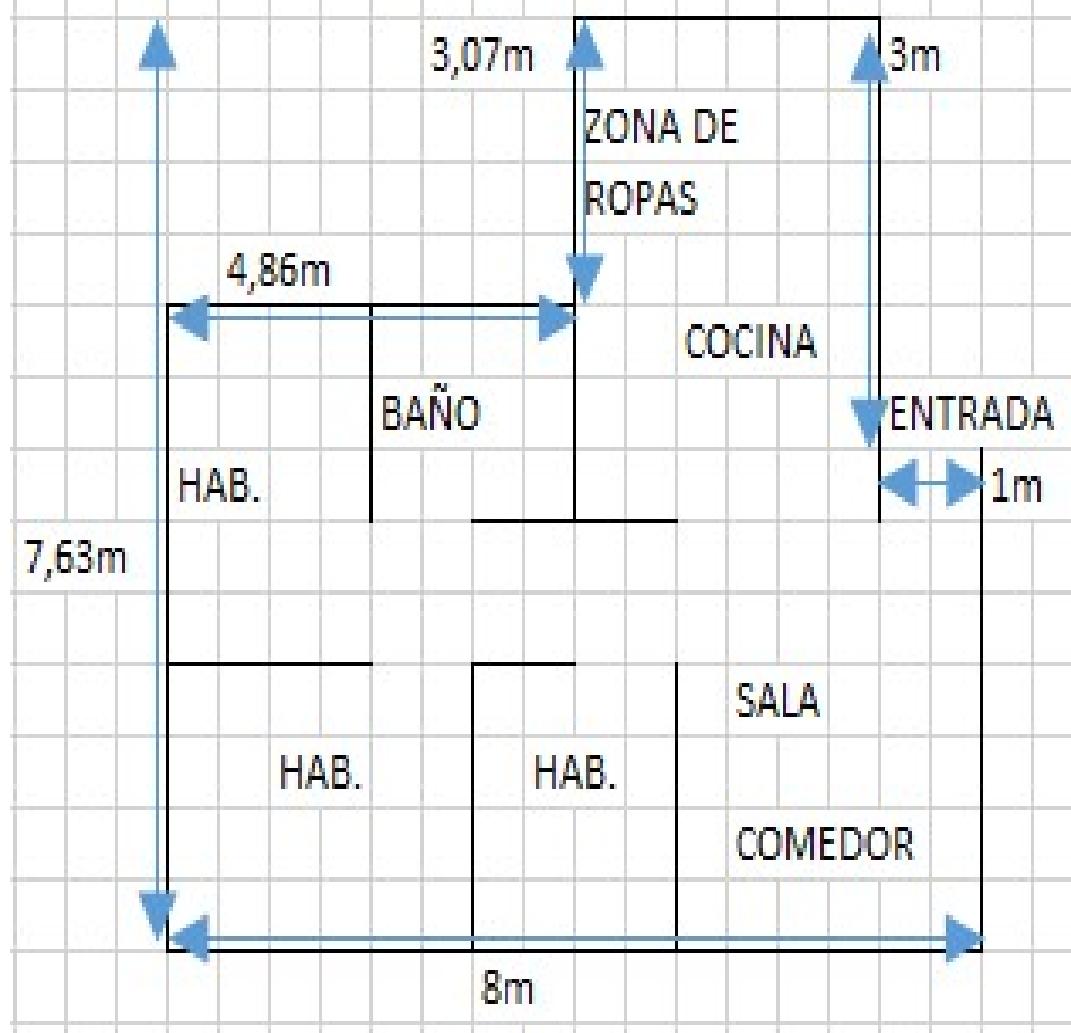
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35' 5.6688''

Longitud: 74° 9' 13.7664''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



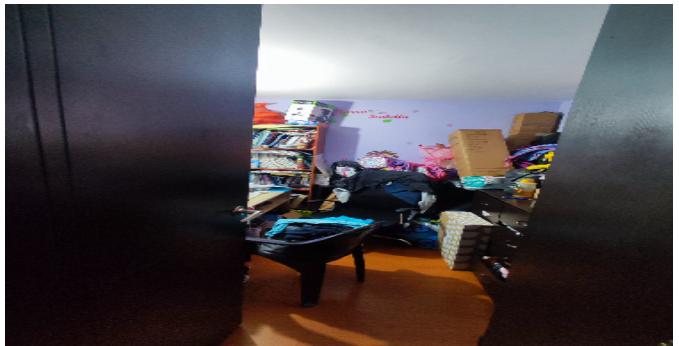
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

AÑO GRAVABLE
2023



Certificación de pago
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 23012919013

Formulario Número: 2023001011829106999

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0235ZMAW	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40620063	3. CÉDULA CATASTRAL 00242220901803003	4. ESTRATO E3
5. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303			
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JINNETH PAOLA PAEZ MARÍN		11. IDENTIFICACIÓN CC 53098331	
C. DATOS DEL PAGO			
7. AUTOVALUO	AA	103.836.000	
8. IMPUESTO A CARGO	FU	312.000	
9. SANCIONES	VS	0	
10. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	DI	4.000	
D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
11. IMPUESTO AJUSTADO	IA	308.000	
E. SALDO A CARGO			
12. TOTAL SALDO A CARGO	HA	308.000	
F. PAGO			
13. VALOR A PAGAR	VP	308.000	
14. DESCUENTOS	TD	0	

Areas o Documentos

se comunica con el edificio de parqueaderos, la zona de porterías con los casilleros para correspondencia y paquetes, una oficina de administración, un módulo de baños para hombres y un espacio disponible.- En el segundo nivel se encuentra el punto fijo que se comunica con el edificio de parqueaderos, unos módulos de baños para mujeres y dos salones para eventos.- En el tercer nivel se encuentra el punto fijo que se comunica con el edificio de parqueaderos, una cocineta, un depósito y una terraza. 2) Edificio de Parqueaderos, Cuarto de Basuras, Subestación eléctrica y Cuarto de Bombas: Localizado sobre la vía principal de

NOTARÍA /
Frente D.C.

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
Notarías De Occidente S.A.
Dirección Jurídica

Escaneado con CamScanner

16

acceso al proyecto, tiene un área total construida de 3443.68 m². Los cupos ofrecidos son en total 255 comunes, unos para el uso exclusivo de residentes y otros para visitantes, y tienen dimensiones de 2.40 mt de frente por 5.00 mt de fondo. Los parqueaderos tienen una vía interna central con un ancho de 5.00 mt y una rampa para vehículos con pendiente del 15.5%. El edificio cuenta con un punto fijo para el acceso peatonal desde las torres de apartamentos. - Nivel de sótano: se localiza el área de parqueaderos vehiculares con un área construida de 1.676.29 m². En este piso se localizan en total 103 cupos comunes de los cuales 25 cupos son para uso de visitantes y 78 son para uso de los residentes. Con acceso directo a la subestación eléctrica.

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-80830577_V2



PIN de Validación: a7310a32



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



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7310a32

**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 2020Régimen
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 instalaciones de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, móndems 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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7310a32

<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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506
 Teléfono: 3124024102
 Correo Electrónico: superinmobiliariaoc@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 de procesos disciplinarios 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 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 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: a73f0a32



PIN DE VALIDACIÓN

a73f0a32

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240112385087577688

Nro Matrícula: 50S-40620063

Pagina 1 TURNO: 2024-8548

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 08:47:39 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 26-10-2012 RADICACIÓN: 2012-99975 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0235ZMAW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 8907 de fecha 02-10-2012 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. APT 303 TORRE 18 CONJ RESD PIMIENTOS DE MADELENA con area de TOTAL CONSTRUIDA 46.20 M2. AREA PRIVADA CONSTRUIDA 42.12 M2 con coeficiente de 0.2075% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE PIMIENTOS DE MADELENA VIS) ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. POR E. 10094 DEL 07-12-11 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40567891. ESTA ENGLERO POR E. 339 DEL 04-02-09 NOTARIA 13 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ACTUALIZAR EL AREA Y LOS LINDEROS DE LOS LOTES OBJETO DEL ENGLERO, POR E. 686 DEL 24-02-09 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40523003. ADQUIRIO ASI: UNOS PREDIOS POR COMPRA A FIDUCIARIA BANISTMO S.A. (EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE GARANTIAS Y F) POR E. 7385 DEL 13-12-05 NOTARIA 13 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO BAJO LA RAZON SOCIAL COMO SOCIEDAD FIDUCIARIA ANGLO S.A. "FIDUANGLO" POR CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE EMPRESA COLOMBIANA DE CURTIDOS S.A. "COLCURTIDOS" POR E. 3290 DEL 15-06-95 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CURTIEMBRES MEJIA S.A., POR E. 3950 DEL 03-08-56 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-104092, 093 Y 096. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., ADQUIRIO OTRO PREDIO POR COMPRA A EMPRESA COLOMBIANA DE CURTIDOS S.A., POR E. 7385 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CON CURTIEMBRES MEJIA S.A., POR E. 5187 DEL 18-11-61 NOTARIA 7 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR APORTE A LA SOCIEDAD DE EMPRESA COLOMBIANA DE CURTIDOS POR E. 4869 DEL 01-08-52 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40411597.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 59 SUR 60 84 TO 18 AP 303 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 59 SUR 62A-84 APT 303 TORRE 18 CONJ RESP PIMIENTOS DE MADELENA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

50S 40567891

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2013 Radicación: 2012-15006

Doc: ESCRITURA 10094 del 07-12-2011 NOTARIA 72 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240112385087577688

Nro Matrícula: 50S-40620063

Página 3 TURNO: 2024-8548

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 08:47:39 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 ultima página

DE: PAEZ MARI/O JINNETH PAOLA

CC# 53098331 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-2013 Radicación: 2013-18738

Doc: ESCRITURA 11144 del 14-12-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALVARADO TOVAR JULIAN

CC# 80052966 X

DE: PAEZ MARI/O JINNETH PAOLA

CC# 53098331 X

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-02-2013 Radicación: 2013-18738

Doc: ESCRITURA 11144 del 14-12-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA: 0421 DERECHO DE PREFERENCIA

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

DE: ALVARADO TOVAR JULIAN

CC# 80052966 X

DE: PAEZ MARI/O JINNETH PAOLA

CC# 53098331 X

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-03-2013 Radicación: 2013-23207

Doc: ESCRITURA 11894 del 28-12-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE UN AREA DE 15.28M2. LOCAL SUBESTACION DE ENERGIA ELECTRICA.

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE-PIMIENTOS DE MADELENA VIS.

NIT 8300540762

A: CODENSA S.A. ESP

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-43545

Doc: CERTIFICADO 744 del 10-08-2023 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALVARADO TOVAR JULIAN

CC# 80052966 X

DE: PAEZ MARI/O JINNETH PAOLA

CC# 53098331 X

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240112385087577688

Nro Matrícula: 50S-40620063

Página 4 TURNO: 2024-8548

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 08:47:39 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 ultima página

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-43545

Doc: CERTIFICADO 744 del 10-08-2023 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA -PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

DE: CAJA COLOMBIANA DE COMPENSACION FMILIAZ COMPENSAR

A: ALVARADO TOVAR JULIAN

CC# 80052966 X

A: PAEZ MARI/O JINNETH PAOLA

CC# 53098331 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-10263 Fecha: 06-05-2015

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-8548 FECHA: 12-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


GABRIEL ARTURO HURTADO ARIAS

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)