



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-85153154

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JONATAN ALBERTO OLAYA GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	85153154
DIRECCIÓN	KR 111 BIS 154A 30 TO 2 AP 405
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La Mercedes Suba
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/04/2024
FECHA INFORME	04/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ORTIZ PERDOMO DAISIR				
NUM. ESCRITURA	1327 Escritura De Propiedad	NOTARIA	SETENTA Y TRES	FECHA	17/03/2014
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	009242831100000000				
CHIP	AAA0242NDCX				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Bello Horizonte				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.5446%				

M. INMOB.	N°
50N-20714018	APTO 405 TORRE 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 111 BIS 154A 30 TO 2 AP 405  
Al inmueble se llega así: KR 111, CALLE 154A.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 206,009,268

VALOR ASEGURABLE \$ COP 206,009,268

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14 Limitaciones al dominio: anotación 006, 008, hipoteca abierta, ampliación de la hipoteca del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Perito Actuante C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

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)



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/PH:120UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4100 del 09-08-2013 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTÁ D. C.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: decreto 555 del 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.28	AREA	M2	55.21
AREA PRIVADA	M2	55.21	AVALUO	PESOS	148354000
AREA LIBRE EXCLUSIVO	M2	1.44	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.21	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.21
AREA LIBRE EXCLUSIVO	M2	1.44			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 111 BIS 154A 30 TO 2 AP 405 | La Mercedes Suba | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4100, fecha: 09/08/2013, Notaría: SETENTA Y TRES y ciudad: BOGOTÁ D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	Bueno
		SI	Bueno
		Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2013
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 405 TO 2	55.21	M2	\$3,731,376.00	100.00%	\$206,009,268.96
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$206,009,268</b>
Valor en letras			Doscientos seis millones nueve mil doscientos sesenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$206,009,268

## OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: KR 111 BIS 154A 30 TO 2 AP 405 Al inmueble se llega así: KR 111, CALLE 154A. 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 006 hipoteca abierta, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El apartamento cuenta con un garaje número 100, y un depósito número 55 de uso privado, el cliente informa que estos no entran en la negociación, por tal motivo no se relacionan en el presente avalúo.

**Entorno:** Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4100, Fecha escritura: 09/08/2013, Notaría escritura: SETENTA Y TRES, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: S/I, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétaro: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**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, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado.

## 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	Bosque de Tulipanes	3	\$173,000,000	0.95	\$164,350,000		\$		\$	\$3,822,093.02	3229484889
2	Bello horizonte	4	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,690,909.09	3112852505
3	Bosques tulipanes	6	\$151,500,000	0.95	\$143,925,000		\$		\$	\$3,787,500.00	3143176959
4	Bello horizonte	5	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$3,625,000.00	3183515514
Del inmueble		4				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	50	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,822,093.02
2	11	62	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,690,909.09
3	15	42	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,787,500.00
4	11	45	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,625,000.00
	11 años									
									PROMEDIO	\$3,731,375.53
									DESV. STANDAR	\$90,060.92
									COEF. VARIACION	2.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,821,436.44	TOTAL	\$210,981,505.99
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,641,314.61	TOTAL	\$201,036,979.75
VALOR TOTAL	\$206,009,268.96			

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosque-de-tulipanes/bogota\\*10457436](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosque-de-tulipanes/bogota*10457436)

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/detalle/10105669>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/detalle/10598280>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/detalle/10652888>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

KR 111 BIS 154A 30 TO 2 AP 405 | La Mercedes Suba | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.75756637299997

**Longitud:-74.095707622**

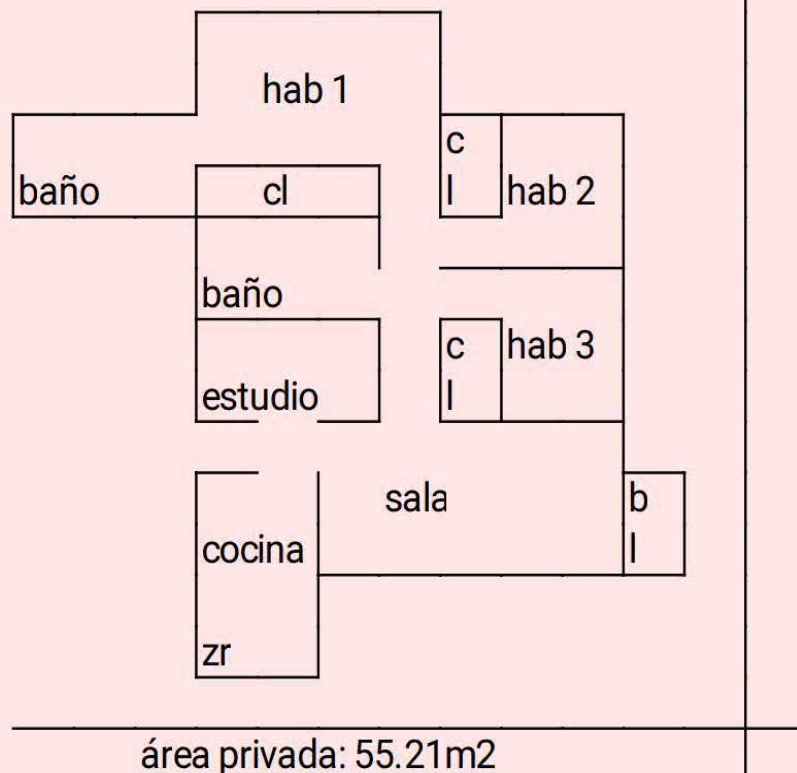
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 45' 27.237''

**Longitud:**74° 5' 44.5488''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



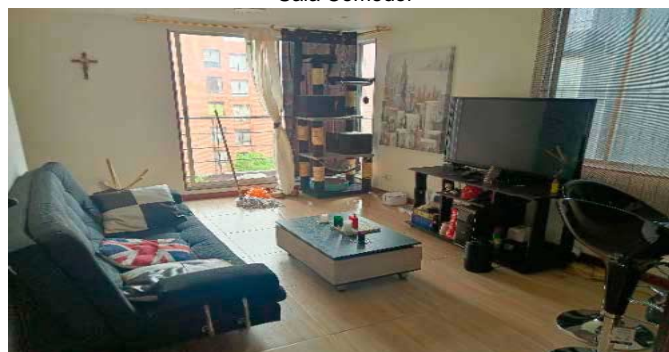
Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina

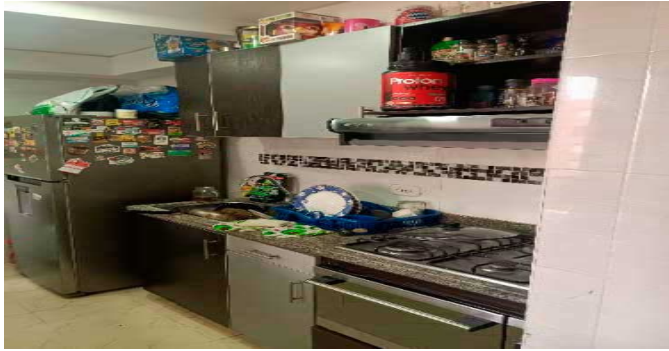


Cocina



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



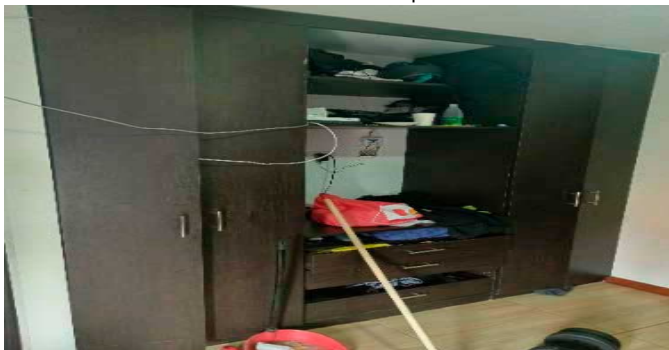
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



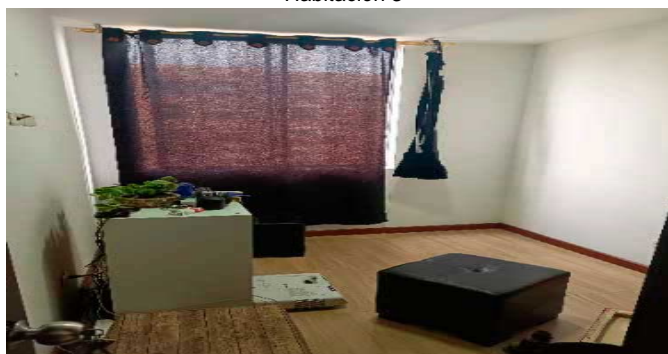


## FOTOS General

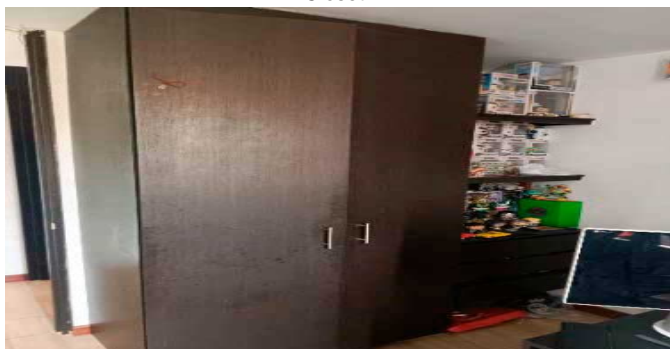
Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Juegos Infantiles-CJ



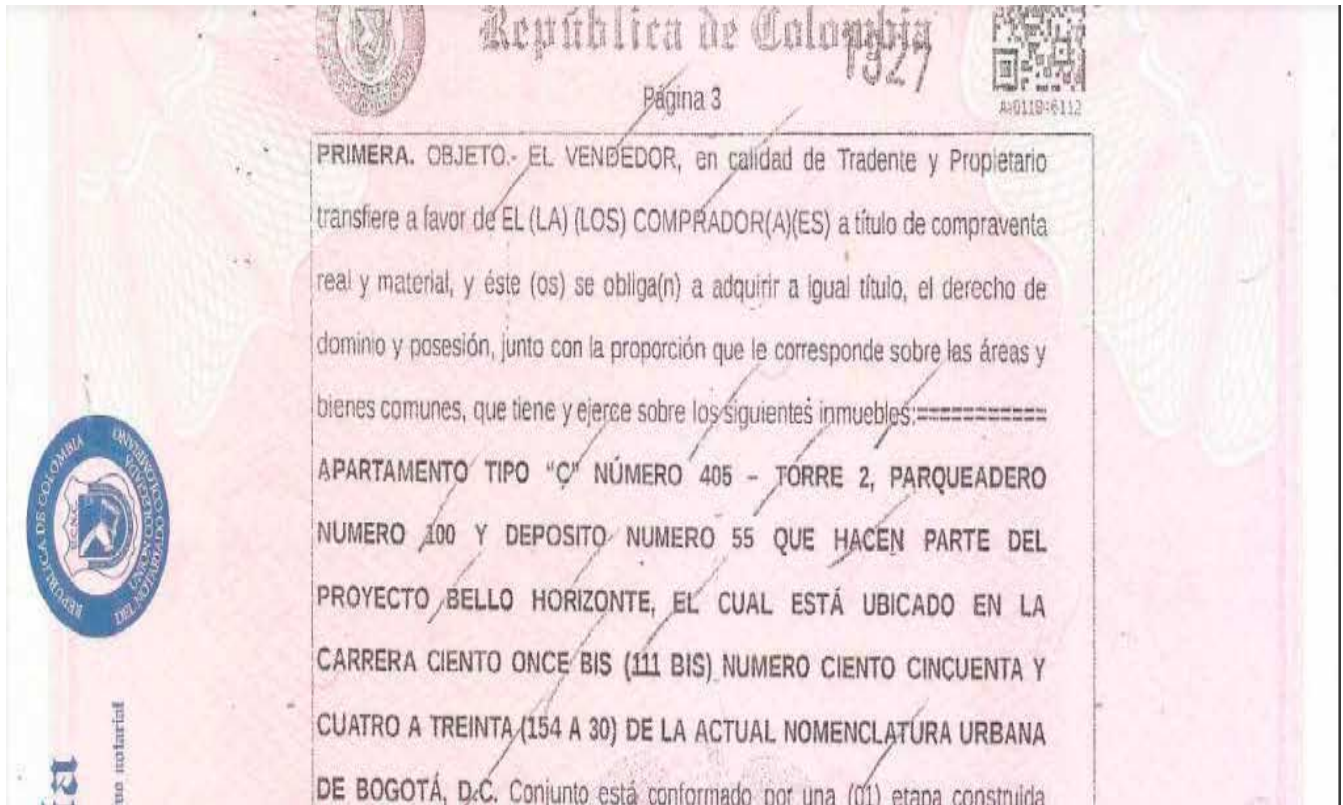
## FOTOS General

Bicicletero-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Indices Norma





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-85153154



PIN de Validación: b34c0aa2



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
**23 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  
**06 Mayo 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b34c0aa2



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



## 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  
**06 Mayo 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  
**06 Mayo 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b34c0aa2



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 30 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b34c0aa2



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b34c0aa2**

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-85153154 M.I.: 50N-20714018





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

Certificado generado con el Pin No: 240316569091180503

Nro Matrícula: 50N-20714018

Pagina 1 TURNO: 2024-148536

Impreso el 16 de Marzo de 2024 a las 06:52:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: SUBA VEREDA: SUBA

FECHA APERTURA: 04-09-2013 RADICACIÓN: 2013-65468 CON: ESCRITURA DE: 30-08-2013

CODIGO CATASTRAL: AAA0242NDCX COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4100 de fecha 09-08-2013 en NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. TORRE 2 APARTAMENTO 405-TIPO C con area de 55.21 MTS2 con coeficiente de 0.5446% (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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A GUTIERREZ LOPEZ JOSE ALBERTO Y VARGAS DE GUTIERREZ CARMENZA (ANTES CARMEN), POR ESCRITURA 5330 DE 17-11-2009 DE LA NOTARIA 36 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 05-02-2010 AL FOLIO DE MATRICULA 276724.- -LOS ANTERIORES, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE BARRERA TORRES EUDORO, TRAMITADA EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, CON FECHA 04-07-1980, REGISTRADO EL 26-01-1981.- \*LMBG.\*

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 111 BIS 154A 30 TO 2 AP 405 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 111 BIS #154A-30 TORRE 2 APARTAMENTO 405-TIPO C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20677482

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-08-2012 Radicación: 2012-61941

Doc: ESCRITURA 3622 del 03-08-2012 NOTARIA 73 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.

X NIT:900.085.546.9

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-65468

Doc: ESCRITURA 4100 del 09-08-2013 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240316569091180503**

**Nro Matrícula: 50N-20714018**

Pagina 2 TURNO: 2024-148536

Impreso el 16 de Marzo de 2024 a las 06:52:17 PM

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

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

-PROYECTO BELLO HORIZONTE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

**A: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A**

**X 9000855469**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-36718

Doc: ESCRITURA 2815 del 22-05-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC.4100 DEL 09-08-12 EN CUANTO A INCLUIR LA DESCRIPCION DE LAS DEPENDENCIAS PRIVADAS DE ALGUNAS UNIDADES. MARCACION DE LOS INMUEBLES VIS.

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

**A: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S,A**

**NIT# 900085469**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-36824

Doc: ESCRITURA 1327 del 17-03-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,211,538

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S,A**

**NIT# 900085469**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-36824

Doc: ESCRITURA 1327 del 17-03-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$141,109,200

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS

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

**DE: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S,A**

**NIT# 900085469**

**A: ORTIZ PERDOMO DAISIR**

**CC# 39775878 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 28-05-2014 Radicación: 2014-36824

Doc: ESCRITURA 1327 del 17-03-2014 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: ORTIZ PERDOMO DAISIR**

**CC# 39775878 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 007** Fecha: 29-12-2014 Radicación: 2014-91895

Doc: ESCRITURA 6215 del 22-12-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADICION EP 3528 DE 11-06-2009 NOT 53 BTA ARTS 1-5-6-7 ADICIONA ETAPA III TORRE 7 AREA 1.474.97 M2-AREA RESTANTE 8.046.26 M2







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

Certificado generado con el Pin No: 240316569091180503

Nro Matrícula: 50N-20714018

Pagina 4 TURNO: 2024-148536

Impreso el 16 de Marzo de 2024 a las 06:52:17 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-148536**

**FECHA: 16-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL



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