



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80141111

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS FERNANDO GIRALDO RUIZ	FECHA VISITA	23/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	80141111	FECHA INFORME	26/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 10 #81 A - 10/20 T 5 APT 901 CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	EL VERGEL ORIENTAL	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMODENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE - FIDUBOGOTA				M. INMOB.	Nº
NUM. ESCRITURA	94 EscrituraPH	#NOTARIA	44	FECHA	50S-40810721	TORRE 5 APARTAMENTO 901
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca			
CEDULA CATASTRAL	Sin información					
CHIP	Sin información					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SANTA CATALINA CLUB HOUSE PH					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$144.000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.0893%					

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 10 #81 A - 10/20
Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica sobre la Calle 10, vía principal del sector.
NOTA: Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), falta la instalación de los contadores de energía y agua.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
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

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	Si
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 194,997,280

VALOR ASEGURABLE \$ COP 194,997,280

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Perito Actuante C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 94 del 23-01-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1127	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	37.89	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	31.60	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/l.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	35.69 Aprox	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 10 #81 A - 10/20 T 5 APT 901 CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE PH | EL VERGEL ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 94, fecha: 23/01/2024, Notaría: 44 y ciudad: BOGOTÁ D.C. .

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO
		Cond.seguridad:
		NO
		Aguas servidas:
		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	22	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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	APARTAMENTO 901	31.60	M2	\$6,170,800.00	100.00%	\$194,997,280.00
TOTALES					100%	\$194,997,280
Valor en letras			Ciento noventa y cuatro millones novecientos noventa y siete mil doscientos ochenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$194,997,280

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

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 Nro. 001: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA (ME), del certificado de tradición suministrado.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, según lo indica la escritura pública suministrada.

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: 94, Fecha escritura: 23/01/2024, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: S/l., Total unidades: 1127, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	13	\$197,000,000	0.98	\$193,060,000	0	\$0	0	\$0	\$5,900,366.75	3005055705
2	CONJUNTO CONTIGUO	6	\$190,000,000	0.98	\$186,200,000	0	\$0	0	\$0	\$5,642,424.24	3168773333
3	MISMO CONJUNTO		\$195,000,000	1	\$195,000,000	0	\$0	0	\$0	\$6,170,886.08	3123416939
Del inmueble		9		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	39.30	32.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,900,366.75
2	2	33	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,642,424.24
3	0	37.69	31.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,170,886.08
0 años										
									PROMEDIO	\$5,904,559.02
									DESV. STANDAR	\$264,255.86
									COEF. VARIACION	4.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,168,814.89	TOTAL	\$194,934,550.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,640,303.16	TOTAL	\$178,233,579.91
VALOR TOTAL	\$194,997,280.00			

Observaciones:

Ofertas tomadas del mismo conjunto y conjuntos aledaños con características similares.

Enlaces:

1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/bogota/107294322_gle=1*mw0y5b*_up*MQ_&gclid=CjwKCAjw26KxvBhBDEIwAu6KXI0679G9swohhCeWOKUPiFvHsJOvGBRxoQIOvRKKRYRyzcuqk4rFvuRxoC5G8OAvD_BwE

2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nueva-castilla/bogota/81130952_gle=1*tpg354*_up*MQ_&gclid=CjwKCAjw26KxvBhBDEIwAu6KXI0679G9swohhCeWOKUPiFvHsJOvGBRxoQIOvRKKRYRyzcuqk4rFvuRxoC5G8OAvD_BwE

3-<https://buenvivir.co/proyecto/santa-catalina/>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 10 #81 A - 10/20 T 5 APT 901 CONJ SANTA CATALINA
CLUB HOUSE PH | EL VERGEL ORIENTAL | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

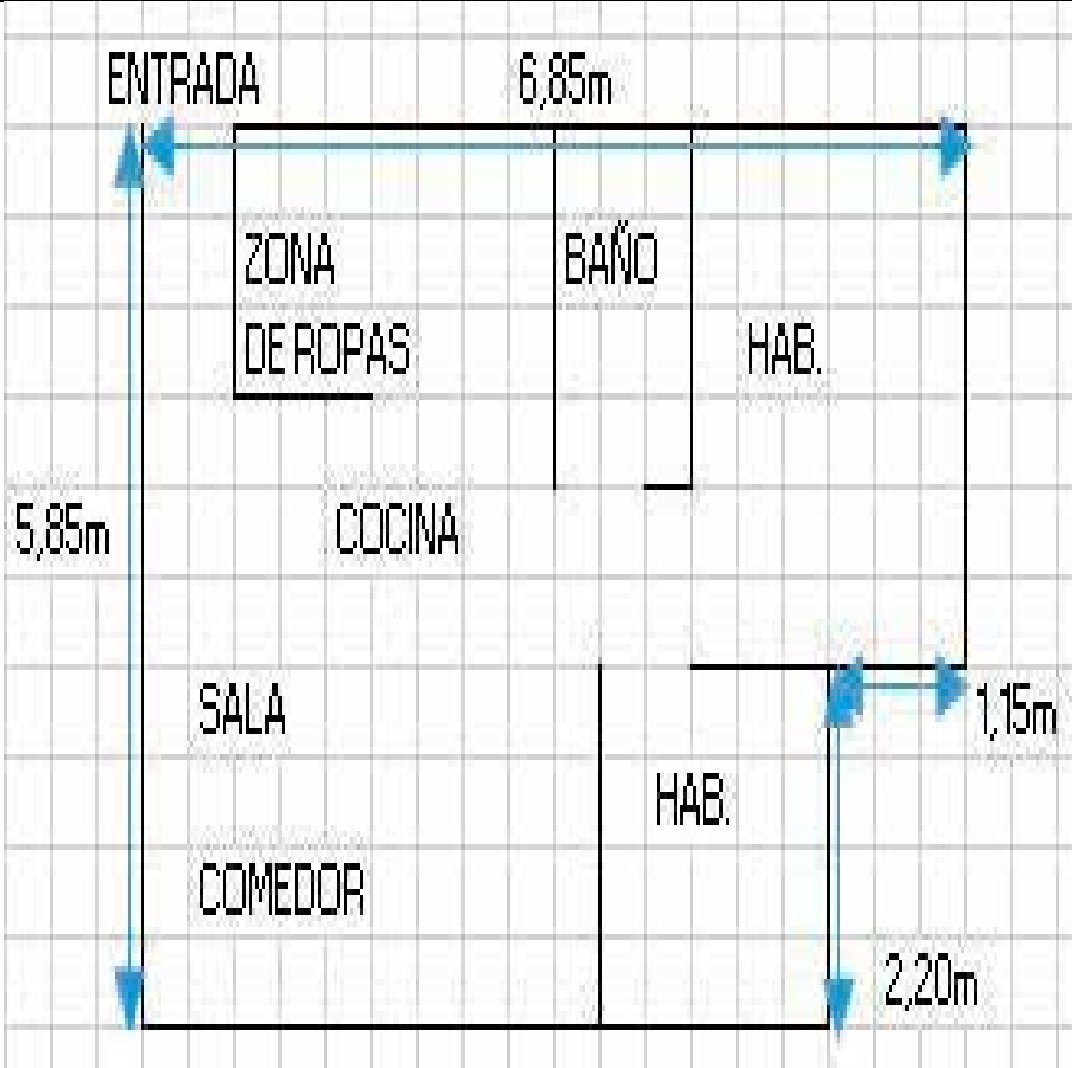
Latitud: 4.646587863558209
Longitud: -74.14425039902088

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38' 47.7168"
Longitud: 74° 8' 39.2994"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Ascensor-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO No 901 -TORRE 5 - ACCESO PEATONAL: CALLE DÉCIMA (10) NUMERO 81 A-20. (ACTUAL) Y ACCESO VEHICULAR: CALLE DÉCIMA (10) NUMERO 81 A-10. (ACTUAL).-----

GENERALIDADES: Tiene su acceso por zonas comunes y se halla localizado en el Nivel NOVENO (9º) PISO de la respectiva Torre del **CONJUNTO "SANTA CATALINA-CLUB HOUSE"** Su altura libre aproximada es de dos punto veintiocho metros (2.28m) y el coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con las siguientes especificaciones de áreas arquitectónicas, dependencias y linderos descriptivos, así: -----

AREA TOTAL CONSTRUIDA: TREINTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (37.89 M2), que incluyen el AREA PRIVADA CONSTRUIDA de TREINTA Y UNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (31.60 M2) y SEIS PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (6.29 M2) de ÁREA COMUNAL, que corresponden a FACHADAS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y DUCTOS. -----

DEPENDENCIAS PRIVADAS: Hall de acceso, sala-comedor, dos (2) alcobas, un (1) baño, espacio para cocina y zona de ropas. -----

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 --- **Etapas:** 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 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-80141111



PIN de Validación: a06909d8



<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: a06909d8

<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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a06909d8



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: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: LRCAJA-80141111 M.I.: 50S-40810721

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 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: a06909d8



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



PIN DE VALIDACIÓN

a06909d8

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 siete (07) días del mes de Abril 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-80141111 M.I.: 50S-40810721



Bogotá 01 de Marzo de 2.024

Señores:
A QUIEN INTERESE
Ciudad

REF: Carta de compromiso para desembolso de créditos Hipotecarios

Respetados Señores,

Nos permitimos informar que nuestro proyecto **SANTA CATALINA CLUB HOUSE** ubicado Acceso peatonal: CL 10 81A-20 y Acceso vehicular: CL 10 81A-10 en Bogotá corresponde a un proyecto de vivienda conformado por Mil ciento veintisiete (1127) Unidades.

A la Fecha nos encontramos realizando los procesos con las entidades de servicios públicos para obtener la instalación de medidores definitivos de agua, luz y gas; estamos a la espera de la definición de fecha por parte de estas entidades. Sin embargo, se garantiza que, a la entrega de los inmuebles a los compradores, estos contarán con la prestación efectiva de los servicios de agua, luz y gas.

Manifestamos a esta entidad que nos comprometemos a realizar todas las gestiones que sean necesarias para cumplir con nuestra obligación de entregar el proyecto **SANTA CATALINA CLUB HOUSE**, con la totalidad de medidores de servicios públicos debidamente instalados y funcionando aproximadamente para el mes de Diciembre de 2.024.

Agradecemos su colaboración y atención a la presente, solicitamos respetuosamente su amable colaboración adelantando los estudios y gestiones de legalización de créditos hipotecarios que tienen aprobados por parte de esta entidad algunos de nuestros compradores del proyecto **SANTA CATALINA CLUB HOUSE**.

Atentamente

GUILLERMO TABORDA CAMPO
CC 94.062.565

Representante Legal Suplente
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S



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

Certificado generado con el Pin No: 240414749892627422

Nro Matrícula: 50S-40810721

Pagina 1 TURNO: 2024-147631

Impreso el 14 de Abril de 2024 a las 02:45:56 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-02-2024 RADICACIÓN: 2024-4252 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

T 5 APT 901 CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE PH CON AREA DE 37.89M2 CONSTRUIDA Y 31.60M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0893% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.94 DE FECHA 23-01-2024 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE FIDUBOGOTA ADQUIRIO ASI: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. Y FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE FIDUBOGOTA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. POR E.2300 DEL 19-09-2023 NOTARIA 36 DE BOGOTA D.C. (ESTA FUE ACLARADA EN CUANTO A INCLUIR LA CANCELACION DE LA HIPOTECA EN LAS AREAS DE CESION INCLUIR LA REFORMA AL RPH EXCLUYENDO UNAS MATRICULAS DE ESTE POR E.3977 DEL 16-11-2023 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40809093. ESTA JUNTO CON FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE FIDUBOGOTA ENGLOBARON POR E. 2300 ANTERIORMENTE MENCIONADA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40809091. ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBARON ASI: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S ADQUIRIO POR COMPRA A AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. POR E.2300 COMO YA SE MENCIONO CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-40423069/70. AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A., ANTES PROMOTORA SANTAFE DE BOGOTA S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A FUNDACION SERVICIO JUVENIL POR E. 3597 DEL 17-06-94 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40198600. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA DE JESUS PROVINCIA COLOMBIANA POR E.1100 DEL 14-06-1978 NOTARIA 15 DE BOGOTA,REGISTRO AL FOLIO 50S-461351.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 10 #81 A - 10/20 T 5 APT 901 CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40809093

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-13036

Doc: ESCRITURA 5480 del 30-12-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO



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

Certificado generado con el Pin No: 240414749892627422

Nro Matrícula: 50S-40810721

Pagina 2 TURNO: 2024-147631

Impreso el 14 de Abril de 2024 a las 02:45:56 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

APROBADO \$ 670.000.000.00

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE -
FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-4252

Doc: ESCRITURA 94 del 23-01-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO SANTA CATALINA CLUB HOUSE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMODENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE -
FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-147631

FECHA: 14-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)