



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085249332-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIOMAYRA LORENA VACCA GUERRERO			FECHA VISITA	29/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1085249332			FECHA INFORME	04/07/2024
DIRECCIÓN	CL 160 72 51 ET 2 TO 6 AP 1404 __ET 2 GS 179			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 5		EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	GILMAR			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO				
IDENTIFICACIÓN	30050594				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MUJICA JAIME NORBERTO/WALTEROS GOMEZ MARIA BEATRIZ			
NUM. ESCRITURA	508 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	50	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	009114340300614004			
CHIP	AAA0226AOZM			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PICASSO P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2270			

M. INMOB.	N°
L50N-20658681	ET 2 TO 6 AP 1404
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20658429	179
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
N/A	42

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 160 72 51 ET 2 TO 6 AP 1404

Al inmueble se llega así: Av. Boyacá, calle 160, carrera 72.

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	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
		PlantaElect.	Si	Calefaccion	No
		Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si
				Golfito	No
				BombaEyectora	Si
				Cancha	Si
				Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 749,435,167

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 749,435,167

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

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 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	68
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2011 del 22-10-2010 NOTARIA 50 de BOGOTA 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	134	AREA	M2	121.70
AREA PRIVADA	M2	121.70	AVALUO	PESOS	541.939.000
AREA LIBRE COMUN USO EXCLUSIVO	M2	5.60	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	121.70	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	121.70
AREA LIBRE COMUN USO EXCLUSIVO	M2	5.60			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 160 72 51 ET 2 TO 6 AP 1404 — ET 2 GS 179 | GILMAR | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2011, fecha: 22-10-2010, Notaría: 50 y ciudad: BOGOTA DISTRITO CAPITAL.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	17
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2010

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, 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	Apto 1404	121.70	M2	\$5,732,828.00	93.09%	\$697,685,167.60
Area Privada	Garaje 179	20.70	M2	\$2,500,000.00	6.91%	\$51,750,000.00
TOTALES					100%	\$749,435,167
Valor en letras	Setecientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos treinta y cinco mil ciento sesenta y siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$749,435,167
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CL 160 72 51 ET 2 TO 6 AP 1404 Al inmueble se llega así: Av. Boyacá, calle 160, carrera 72. 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.

Garaje: El garaje y el depósito se encuentran ubicados en el sótano del edificio.

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: 2011, Fecha escritura: 22-10-2010, Notaría escritura: 50, Ciudad escritura: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL, Administración: S/I, Total unidades: 68, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Closet: 5, Baño privado: 1, Zona ropa: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	picasso	9	\$650,000,000	0.97	\$630,500,000	2	\$25,000,000	1	\$	\$5,984,536.08	3054175592
2	picasso	9	\$670,000,000	0.97	\$649,900,000	2	\$25,000,000	1	\$	\$5,659,433.96	3054175592
3	Gilmar	2	\$765,000,000	0.97	\$742,050,000	2	\$25,000,000	1	\$	\$5,536,400.00	3144703511
4	picasso	13	\$680,000,000	0.97	\$659,600,000	2	\$25,000,000	1	\$	\$5,750,943.40	3022207014
Del inmueble		Apto 1404				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	106	97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,984,536.08
2	13	116	106	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,659,433.96
3	10	135	125	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,536,400.00
4	10	116	106	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,750,943.40
	14 años									
									PROMEDIO	\$5,732,828.36
									DESV. STANDAR	\$189,434.04
									COEF. VARIACION	3.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,922,262.40	TOTAL	\$720,739,334.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,543,394.32	TOTAL	\$674,631,088.42
VALOR TOTAL		\$697,685,167.60		

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-gilmar-edif-picasso-buildingcusezar-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/10159-M5034221>

2 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-gilmar-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/10159-M5033367>

3 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-san-jose-del-prado-edif-portal-de-hocacolina-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/16108-M4989644>

4 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-gilmar-edif-picasso-buildingcusezar-3-habitaciones-2-garajes/2214-M4886506>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 160 72 51 ET 2 TO 6 AP 1404 — ET 2 GS 179 | GILMAR |
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

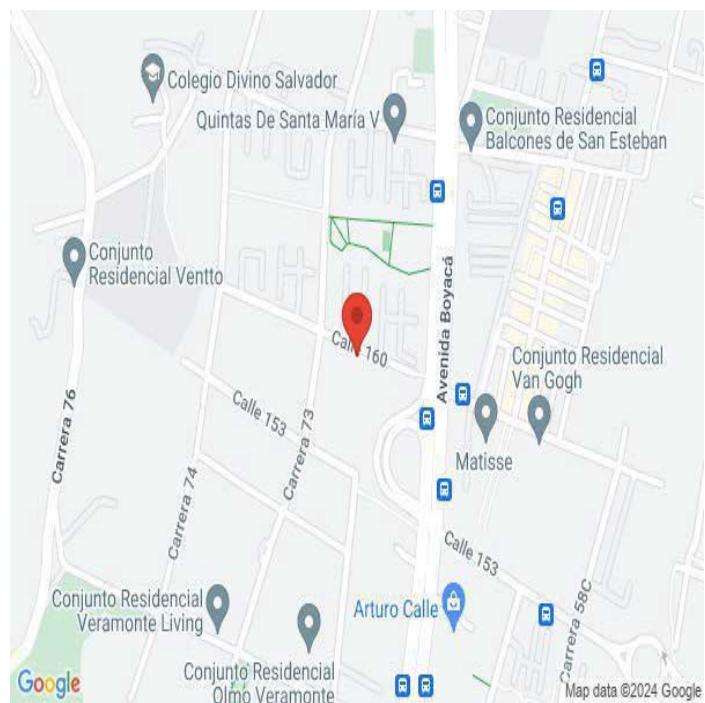
Latitud: 4.74457729300002

Longitud: -74.0665627399999

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 40.4766''

Longitud: 74° 3' 59.6268''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura

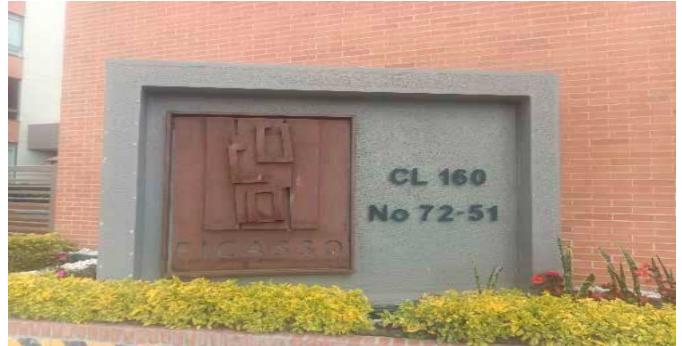


FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Closest linos



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



Habitación 4



FOTOS General



FOTOS General

Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



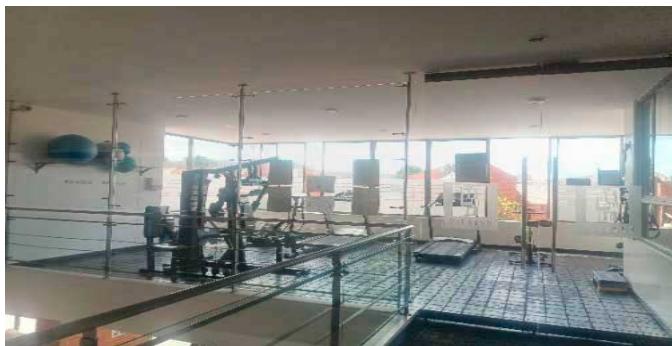
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General



chimenea

CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

RESOLUCION NO. 1150 06 1990			
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 50N-20658681 Y 50N-20658429			
CODIGO CATASTRAL: 009114340300614004 y 009114340300391018-----			
UBICACION DEL DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA	
PREDIO	CUNDINAMARCA	BOGOTA	=====
URBANO X	NOMBRE O DIRECCION: CALLE 160 NO. 72-51		
RURAL	APARTAMENTO 1404 TORRE 6 y el (los) Parqueadero(s)		
CIENTO SETENTA Y NUEVE (179) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO			
CUARENTA Y DOS (42) LOS CUALES HACEN PARTE DEL CONJUNTO			
RESIDENCIAL PICASSO ETAPA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL.			
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO		
ESPECIFICACION	PESOS		
0125 COMPRAVENTA	\$403,600,700		
0774 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA	\$242.930		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION NUMERO		
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO			
LA SIRENA	830.053.700-6		

RECORRIDO

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 LRCAJA-1085249332-2



PIN de Validación: bcb10b4d



<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 evaluador 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: bcb10b4d

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: bcb10b4d



<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 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 INSCRIPCIÓN 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: bcb10b4d



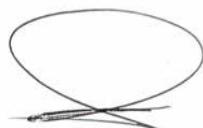
<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

bcb10b4d

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 cuatro (04) días del mes de Julio 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-1085249332-2 M.I.: 50N-20658681



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240626882596465210

Nro Matrícula: 50N-20658429

Página 1 TURNO: 2024-328427

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 10:55:26 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 10-10-2011 RADICACIÓN: 2011-79949 CON: ESCRITURA DE: 05-10-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0226ABNX COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2043 de fecha 30-08-2011 en NOTARIA 50 de BOGOTA D.C. PARQUEADERO 179 ETAPA 2 con area de 20.70 M². con coeficiente de 0.0390,055% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 1535 DE 12-07-2012 DE LA NOTARIA 50 DEBOGOTA DE ADICION AL REGLAMENTO DE P.H.SU COEFICIENTE ACTUAL ES DE 0,038%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. -VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LA SIRENA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES EL TUNO S.A. IBERO REALTY INVESTMENTS LTD. FLORA WORLWIDE INCINVERSIONES BUENAS VISTAS S.A. SEGUN ESCRITURA 190 DEL 08-02-2008 NOTARIA 15 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON: INVERSIONES EL TUNO S.A. POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A LUNETA S.A. SEGUN ESCRITURA 0176 29-01-2008 NOTARIA 16 BOGOTA. IBERO REALTY INVESTMENTS LTD. ADQUIRIO POR ESCISION DERECHOS DE CUOTA DE IBERO AMERICANA DE INVERSIONES S.A. SOBRE EL 33.33 % SEGUN ESCRITURA 3325 31-10-2007 NOTARIA 47 BOGOTA. FLORA WORLDWIDE INC. ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA POR ESCISION DE SIERRAMORENA LTDA. SEGUN ESCRITURA 5593 17-07-2007 NOTARIA 71 BOGOTA. SIERRAMORENA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A IBERO AMERICANA DE INVERSIONES S. A., INVERSIONES BUENAS VISTAS LTDA. Y CIA S.C.S., FLORA COLOMBIANA LTDA. SEGUN ESCRITURA 2999 16-07-2001 NOTARIA 18 BOGOTA. REGISTRADA EL 05-09-2001 EN EL FOLIO 050N-20348472. LUNETA S.A. ADQUIRIO POR PERMUTA DERECHO DE CUOTA A INVERSIONES BUENA VISTA LTDA Y CIA S.C.S. POR ESCR. 4098 DEL 10-07-1998 NOTARIA 52 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 50N-173731. IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A. INVERSIONES BUENASVISTAS LTDA., Y COMPA/IA SOCIEDAD EN C., SIERRA MORENA LTDA. FLORA COLOMBIANA LTDA., ADQUIRIERON: INVERSIONES BUENASVISTAS LTDA POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A., SIERRA MORENA LTDA., FLORA COLOMBIANA LTDA., POR ESCR. 2798 DEL 10-05-93 NOT 18 DE BOGOTA. SIERRA MORENA LTDA. POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE HAIME BAIRUCH CARLOS POR ESCR. 11460 DEL 15-11-88 NOT 27 DE BOGOTA.- FLORA COLOMBIANA LTDA., INVERSIONES BUENASVISTAS LTDA., COMPA/IA SOCIEDAD EN C., IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A., ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE INVERSIONES PARLLINAS Y CIA SOCIEDAD EN C., ANTES INVERSIONES PAR LTDA. POR ESCR. 4552 DEL/ 21-12-83 NOT. 18 DE BOGOTA.- SIERRA MORENA LTDA. POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTO QUIMICOS S.A. POR ESCR. 5540 DEL 19-12-83 NOT. 27 DE BOGOTA. ESTA POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES EL DORAL LTDA. POR ESCR. 2303 DEL 05-10-82 NOT. 27 DE BOGOTA.- HAIME BARUCH CARLOS POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES EL DORAL LTDA., POR ESCR. 2304 DEL 01-10-82 NOT. 27 DE BOGOTA. ESTA POR COMPRA DERECHOS CUOTA COMUN Y PROINDIVISO DE JAIME BARUCH CARLOS POR ESCR. 2042 DEL 30-10-81 NOT. 27 DE BOGOTA. INVERSIONES PAR LTDA. ADQ"UIRIO POR COMPRA DERECHO(S) DE CUOTA DE HAIME BARUCH CARLOS, INVERSIONES BUENASVISTAS LTDA., Y COMPA/IA SOCIEDAD EN C., IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A. POR ESCR. #8 DEL 14-07-70 NOT. 23 DE BTA. IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A., POR ESCR. #8 DEL 14-07-70 NOT. 23 DE BOGOTA. IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A. POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE HEMISPHERIC EQUITY CORPORATION SOCIEDAD PANAME/A POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA POR ESCRITURA 6721 DEL 09-12-77 NOT.7A. BTA. ESTA POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A INVERSIONES BUENAVISTAS LTDA, Y COMPA/IA SOCIEDAD EN C. POR ESCR. 4582 DEL 02-09-77 NOT.7A. DE BTA. ESTA POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE PARET IRA, MOREINIS DAVID, ABADI HYMAN, SHAIO VICTOR, ABADI JOSE POR ESCRITURA 643 DEL 27-06-75 NOT.20 DE BTA. ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON HAIME BARUCH CARLOS POR COMPRA A COMUNIDAD DE PADRES REDENTORISTAS(CONGREGACION DEL SANTISIMO RENDENTOR), COMUNIDAD DE HERMANOS OBLATAS SANTISIMO RENDENTOR POR ESCR.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240626882596465210

Nro Matrícula: 50N-20658429

Página 2 TURNO: 2024-328427

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 10:55:26 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

333 DEL 06-02-69 NOT.2A.DE BTA.REGISTRADA EL 27-03-69.MPDG.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 160 72 51 ET 2 GS 179 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 160 #72-51 PARQUEADERO 179 ETAPA 2 CONJUNTO RESIDENCIAL PICASSO P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20575397

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-06-2008 Radicación: 2008-48811

Doc: ESCRITURA 1421 del 13-06-2008 NOTARIA 52 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA SIRENA

X NIT 8300537006

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-2010 Radicación: 2010-91300

Doc: ESCRITURA 2011 del 22-10-2010 NOTARIA 50 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LA SIRENA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-10-2011 Radicación: 2011-79949

Doc: ESCRITURA 2043 del 30-08-2011 NOTARIA 50 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL REFORMANDOLO E INTEGRANDO AL MISMO LOS LINDEROS Y AREAS PRIVADAS DE LA ETAPA 2.ASI MISMO CORRIGEN LAS DEPENDENCIAS DEL GARAJE 36.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LA SIRENA

X 8300537006

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-04-2012 Radicación: 2012-26982

Doc: ESCRITURA 508 del 12-03-2012 NOTARIA 50 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$403,600,700

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA SIRENA

NIT 8300537006

A: MUJICA JAIME NORBERTO

CC# 72175679 X

A: WALTEROS GOMEZ MARIA BEATRIZ

CC# 52147995 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240626882596465210

Nro Matrícula: 50N-20658429

Página 4 TURNO: 2024-328427

Impreso el 26 de Junio de 2024 a las 10:55:26 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 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: 2024-328427 FECHA: 26-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====


LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública