



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-52362500

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	SANDRA MILENA DIAZ GARCIA			FECHA VISITA	15/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	52362500			FECHA INFORME	15/10/2024
DIRECCIÓN	KR 6B 49F 52 SUR AP 201			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	38 años
BARRIO	Molinos del Sur			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Hipotecario			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA				
IDENTIFICACIÓN	14254793				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VARELA VELOZA JESUS MARIA - VARELA VELOZA OTONIEL - VELOZA HECTOR GUILLERMO			
NUM. ESCRITURA	3796 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	61	FECHA 28/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	49BIS S 6A 7 2			
CHIP	AAA0009DNMR			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA PH: 3096 DEL 22/05/1987 NOT 29 de BOGOTA D.C			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO TRIFAMILIAR EL RINCON DE LOS MOLINOS 19 P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33.00%			

M. INMOB.	N°
50S-1076849	AP 201

## OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: KR 6B 49F 52 SUR  
 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras del Centro Comercial Caracas.  
 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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierta	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierta	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 158,329,951

VALOR ASEGURABLE \$ COP 158,329,951

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS


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


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://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	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 3096 del 22/05/1987 emitida por la Notaría 29 de Bogotá D.C.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Decreto POT 555 de 2021.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	48.33	AVALUO	PESOS	\$ 79.219.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.60	CATASTRAL 2024		
AREA PRIVADA TOTAL	M2	53.93			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.33
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.45	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 6B 49F 52 SUR AP 201 | Molinos del Sur | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3096, fecha: 22/05/1987, Notaría: 29 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

## 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 201	48.33	M2	\$3,218,083.00	98.23%	\$155,529,951.39
Area Privada Libre		5.60	M2	\$500,000.00	1.77%	\$2,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$158,329,951</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y ocho millones trescientos veintinueve mil novecientos cincuenta y uno Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$158,329,951</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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

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 este y otros en mayor extensión, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. La copropiedad no cuenta con garajes. Entorno: El sector 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: 3096, Fecha escritura: 22/05/1987, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 2. El inmueble no cuenta con cerramiento ni equipamiento comunal, cuenta con una tipología estilo urbanización. Dependencia: Apartamento. Consta de: Primer piso: parte posterior patio y zona de ropa. Segundo piso: Cocina, baño social, sala, comedor, escalera interna e ingreso al apartamento. Tercer piso: Dos habitaciones, y baño social. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Acabados: Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en cerámica, cocina semi-integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado. -NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. NOTA: 1. Las áreas descritas en certificado de tradición y libertad no coinciden con las descritas en escritura pública suministrada. 2. En certificado de tradición y libertad, parte de descripción de áreas y linderos, se menciona textualmente "ÁREA PRIVADA LIBRE 2 PISO 4.55 m<sup>2</sup>.", esta área correspondería al área privada libre del primer piso. 3. En certificado de tradición y libertad se menciona las siguientes áreas: Área privada libre 2 piso 4.55 m<sup>2</sup>. Área privada libre 2 piso 1.05 m<sup>2</sup>. Área privada cubierta 2 piso 24.47 m<sup>2</sup>. Área privada cubierta 3 piso 23.86 m<sup>2</sup>. Área privada total 48.33 m<sup>2</sup>. - 5.60 m<sup>2</sup>. - 53.93 m<sup>2</sup>. 4. En inspección física se encuentra una edificación de tres pisos. El ingreso del apartamento se realiza por el segundo piso. En la parte posterior se encuentran unas escaleras que van al primer piso y se ubica el patio interno y zona de ropa, el cual mide 4.20 m<sup>2</sup>. Subiendo las escaleras se encuentra un aislamiento posterior a nivel del segundo piso, el cual mide 2.25 m<sup>2</sup>. Segundo se encuentra la parte cubierta del segundo piso, el cual mide 25.76 m<sup>2</sup>. Ingresando por escaleras internas se llega al tercer piso, el cual mide 25.76 m<sup>2</sup>. De esta manera da como resultado un Área libre privada total de 6.45 m<sup>2</sup>. Área total privada cubierta de 51.52 m<sup>2</sup>. Total área privada 57.97 m<sup>2</sup>.

## 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):

**MTODO 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	B. MOLINOS SUR	4	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$	1	\$2,800,000	\$3,306,250.00	3222821772
2	B. MOLINOS SUR	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$	1	\$2,800,000	\$3,364,000.00	3202455386
3	B. MOLINOS SUR	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$	1	\$2,800,000	\$2,984,000.00	3102339369
<b>Del inmueble</b>		<b>201</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	36	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,306,250.00
2	36	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,364,000.00
3	36	61	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,984,000.00
	<b>38 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,218,083.33</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$204,768.21</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.36%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,422,851.55	<b>TOTAL</b>	\$165,426,415.21
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,013,315.12	<b>TOTAL</b>	\$145,633,519.79
VALOR TOTAL		\$155,529,951.39		

## Observaciones:

EN DEPÓSITO Y OTROS SE RESTA EL ÁREA PRIVADA LIBRE.

## Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/apartamento-en-venta-en-los-molinos-del-sur-bogota-2838054>2-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/apartamento-en-venta-en-los-molinos-del-sur-bogota-2322251>3-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/apartamento-en-venta-en-quiparma-bogota-2309187>

**DIRECCIÓN:**

KR 6B 49F 52 SUR AP 201 | Molinos del Sur | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

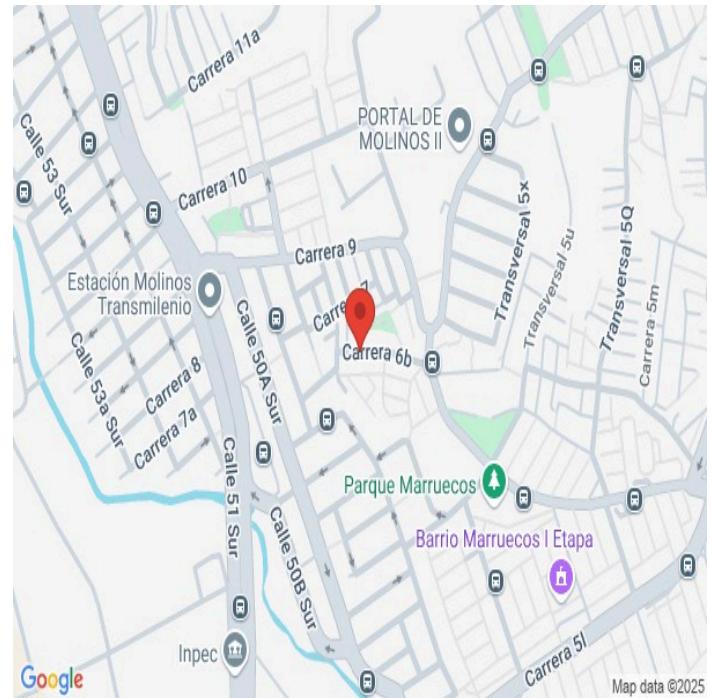
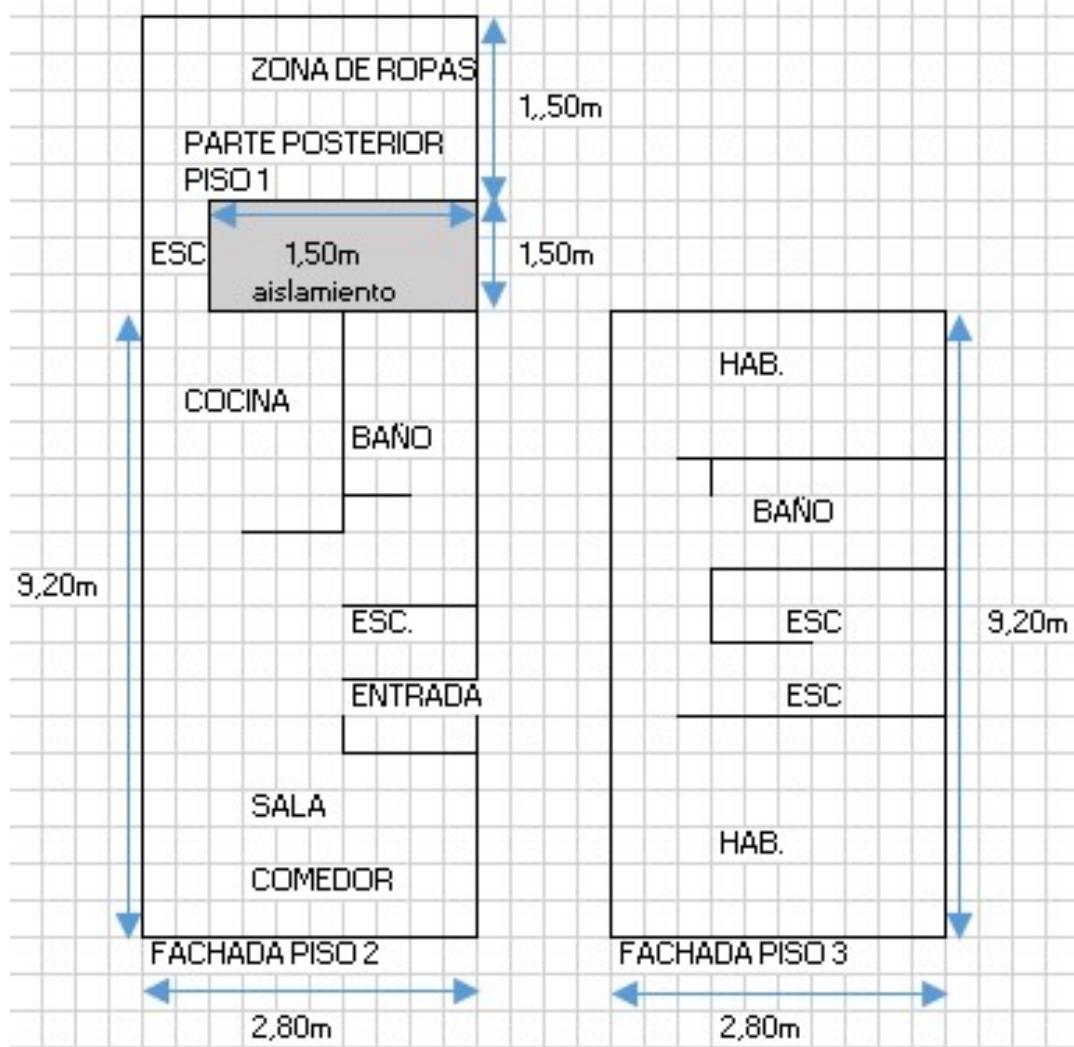
Latitud: 4.5567587

Longitud: -74.1191186

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 33' 24.3318''

Longitud: 74° 7' 8.8278''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



## FOTOS General

AISLAMIENTO



Escalera común - CJ



## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-52362500



PIN de Validación: b4680ad1



<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: b4680ad1



<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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4680ad1



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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

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

Que revisados los archivos de antecedentes 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.



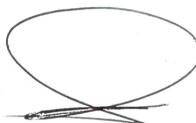
PIN de Validación: b4680ad1



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b4680ad1**

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410112966102218346

Nro Matrícula: 50S-1076849

Página 1 TURNO: 2024-385005

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:46:13 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 última página

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

FECHA APERTURA: 04-07-1987 RADICACIÓN: 87-76695 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-06-1987

CODIGO CATASTRAL: AAA0009DNMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N.201, SITUADO EN EL PRIMER PISO, PARTE EN EL SEGUNDO PISO Y PARTE EN EL TERCER PISO AREA PRIVADA LIBRE 2.PISO: 4.55 M<sup>2</sup>, AREA PRIVADA LIBRE 2.PISO: 1.05 M<sup>2</sup> , AREA PRIVADA CUBIERTA 2.PISO: 24.47 M<sup>2</sup>, AREA PRIVADA CUBIERTA 3. PISO: 23.86 M<sup>2</sup>, AREA PRIVADA TOTAL: 48.33 M<sup>2</sup> 5.60 M<sup>2</sup> 53.93 M<sup>2</sup>.COEFICIENTE 33,00 %. ALTURAS LIBRES: PRIMER PISO: CUBIERTA: VARIABLE DE 1.62 M, A 2.20 M. LIBRE: 2.40 M. SEGUNDO PISO: CUBIERTA: 2.20 M. LIBRE: 2.40 M. TERCER PISO: CUBIERTA: 2.20 M.CUYOS LINDEROS,DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 3096 DEL 22-05-87 NOTARIA 29 BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VIPAL LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A MORALES HENAO & CIA. S. EN C POR MEDIO DE LAESCRITUR 5482 DEL 19 10 83 NOTARIA 6 DE BOGOTA;ESTE ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A EDUARDO MORALES GOMEZ POR ESCRITURA 2577 DEL 14 DE JUNIO DE 1 982 NOTARIA 6 DEBOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-392438; Y PARTE POR COMPRAAL MISMO EDUARDO MORALES SEGUN ESCRITURA 5944 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO PORADJUDICACION EN LA LIUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRDA CON CARMEN GOMEZ DE MORALES , BEATRIZ MORALESDE ESCALLON , EDUARDO MORALES Y MORALES GOMEZ CIA.S" EN C SEGUN ESCRITUR 5443 DE 8 DE OCTUBRE DE1 976NOTARIA 4 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON ASI: LA SOCIEDAD MORALES GOMEZ & CIA S. EN C. POR APORTE QUELEHIZO CARMEN GOMEZ DE MORALES SEGUN ESCRITURA 1059 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1 974 OTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-22712; ESTAADQUIRIO JUNTO CON LOS NOMBRE DOS ANTERIORMENTE POR ADJUDICACION QUE SE LHIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE ANTONIO MORALES PARDO SEGUN SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1 954 JUZGADO 3 CIVIL CTO DE BOGOTA=====

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 6B 49F 52 SUR AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 6B 49F 52S AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CRA 6B 49-58 S APARTAMENTO N 201 EDIFICIO TRIFAMILIAR EL RINCON DE LOS MOLINOS 19

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 1012187

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-02-1987 Radicación: 24257

Doc: ESCRITURA 464 del 03-02-1987 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$162,662,500

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

**Certificado generado con el Pin No: 2410112966102218346**

**Nro Matrícula: 50S-1076849**

Página 2 TURNO: 2024-385005

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:46:13 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 última página

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS EN MAYOR EXTENSION

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VIPAL LTDA

NIT# 60502842 X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

NIT# 60034133

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-1987 Radicación: 8776695**

Doc: ESCRITURA 3096 del 22-05-1987 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VIPAL LTDA.

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-06-1988 Radicación: 88100164**

Doc: ESCRITURA 2999 del 15-04-1988 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,190,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VIPAL LTDA

NIT# 60502842

A: VARELA VELOZA OTONIEL

CC# 79395207 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-06-1988 Radicación: SN**

Doc: ESCRITURA 2999 del 15-04-1988 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,750,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: VARELA VELOZA OTONIEL

CC# 79395207 X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

NIT# 60034133

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-08-2003 Radicación: 2003-61226**

Doc: ESCRITURA 8847 del 15-07-2003 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,750,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: VARELA VELOZA OTONIEL

CC# 79395207 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-09-2003 Radicación: 2003-73077**

Doc: ESCRITURA 11010 del 23-08-2003 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 2410112966102218346**

**Nro Matrícula: 50S-1076849**

Página 3 TURNO: 2024-385005

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:46:13 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: VARELA VELOZA OTONIEL

CC# 79395207

A: VELOZA DE SILVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20388819 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-09-2003 Radicación: 2003-73077**

Doc: ESCRITURA 11010 del 23-08-2003 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: VELOZA DE SILVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20388819 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-11-2016 Radicación: 2016-78543**

Doc: ESCRITURA 1659 del 18-10-2016 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: VELOZA DE SILVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20388819 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-05-2024 Radicación: 2024-24320**

Doc: ESCRITURA 3796 del 28-12-2023 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VELOZA DE SILVA MARIA DEL CARMEN

CC# 20388819

A: VARELA VELOSA JESUS MARIA

CC# 79472405 X 1/3% DEL 100%

A: VARELA VELOZA OTONIEL

CC# 79395207 X 1/3% DEL 100%

A: VELOZA HECTOR GUILLERMO

CC# 19462825 X 1/3% DEL 100%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-37193 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

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

**Certificado generado con el Pin No: 2410112966102218346**

**Nro Matrícula: 50S-1076849**

Página 4 TURNO: 2024-385005

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 11:46:13 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

\*\*\*  
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-385005 FECHA: 11-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

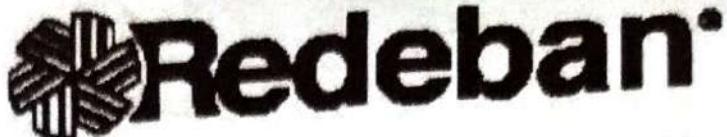


GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

**SNR**

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

9.90 230901 EMVCO



OCT 11 2024 15:49:03 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

PTM BOGOTA CIGARRERIA

DIAGONAL 48 Y 5 R 44

C. UNICO: 3007049593

TER: II00Q024

RECIBO: 036727

RRN: 050216

APRO: 526474

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000052362500

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*