



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.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
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.	Nº
50S-1076849	AP 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	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	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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	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 Notaria 29 de Bogotá D.C.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	48.33
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.60
AREA PRIVADA TOTAL	M2	53.93

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 79.219.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.52
AREA PRIVADA LIBRE MEDIDA	M2	6.45

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.33
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
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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
TOTALES					100%	\$158,329,951
Valor en letras			Ciento cincuenta y ocho millones trescientos veintinueve mil novecientos cincuenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$158,329,951

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 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 ropas. 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 m².", 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 m². Área privada libre 2 piso 1.05 m². Área privada cubierta 2 piso 24.47 m². Área privada cubierta 3 piso 23.86 m². Área privada total 48.33 m². - 5.60 m². - 53.93 m². 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 ropas, el cual mide 4.20 m². Subiendo las escaleras se encuentra un aislamiento posterior a nivel del segundo piso, el cual mide 2.25 m². Seguido se encuentra la parte cubierta del segundo piso, el cual mide 25.76 m². Ingresando por escaleras internas se llega al tercer piso, el cual mide 25.76 m². De esta manera da como resultado un Área libre privada total de 6.45 m². Área total privada cubierta de 51.52 m². Total área privada 57.97 m².

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 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	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
Del inmueble		201		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	38 años									
									PROMEDIO	\$3,218,083.33
									DESV. STANDAR	\$204,768.21
									COEF. VARIACION	6.36%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,422,851.55	TOTAL	\$165,426,415.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,013,315.12	TOTAL	\$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-2638054>

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-guiparma-bogota-2309187>

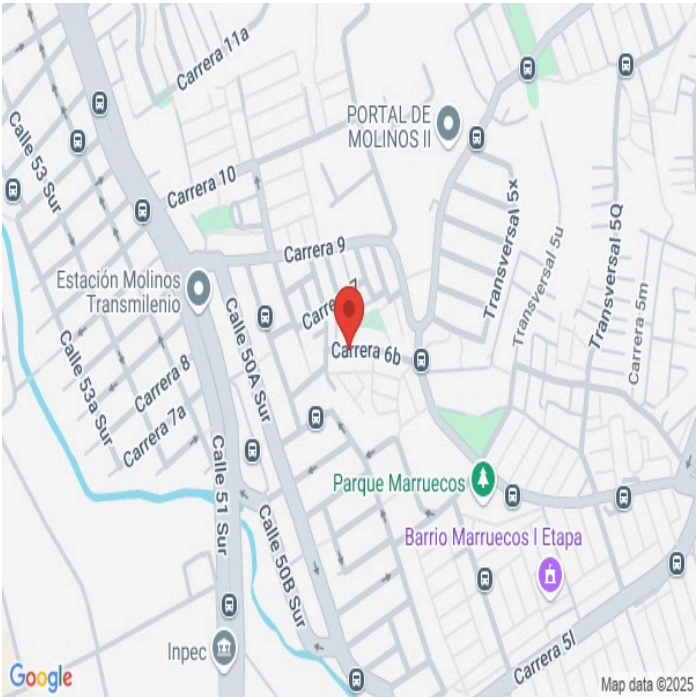
DIRECCIÓN:
KR 6B 49F 52 SUR AP 201 | Molinos del Sur | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

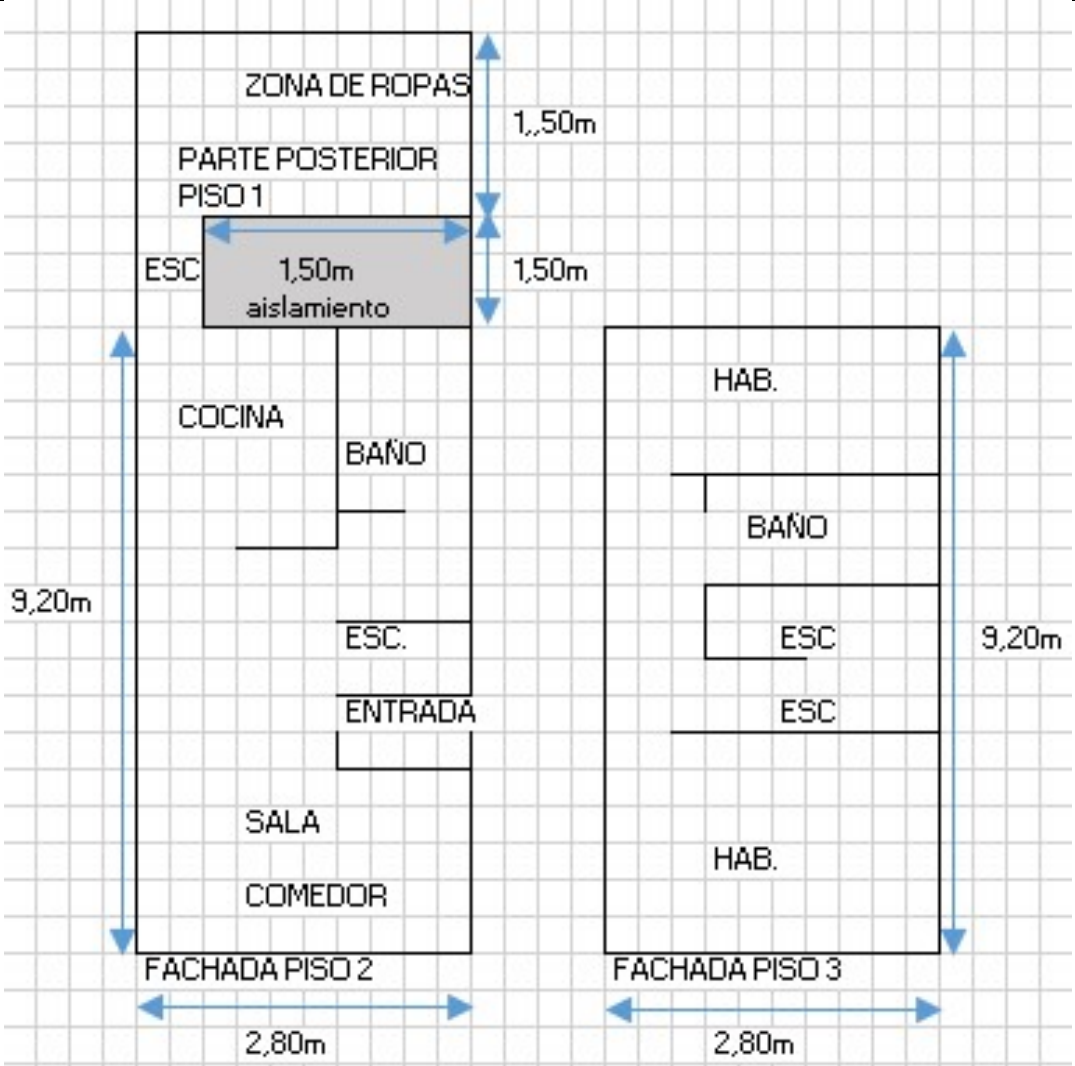
Latitud: 4.5567587
Longitud:-74.1191186

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



Closet 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 LRHIPO-52362500



PIN de Validación: b4680ad1



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 avaluador 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



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: 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 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

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**

Pagina 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 ultima 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 M2, AREA PRIVADA LIBRE 2.PISO: 1.05 M2, AREA PRIVADA CUBIERTA 2.PISO: 24.47 M2, AREA PRIVADA CUBIERTA 3. PISO: 23.86 M2, AREA PRIVADA TOTAL: 48.33 M2 5.60 M2 53.93 M2.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 LA ESCRITURA 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 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-392438; Y PARTE POR COMPRA AL MISMO EDUARDO MORALES SEGUN ESCRITURA 5944 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON CARMEN GOMEZ DE MORALES, BEATRIZ MORALES DE ESCALLON, EDUARDO MORALES Y MORALES GOMEZ CIA.S" EN C SEGUN ESCRITURA 5443 DE 8 DE OCTUBRE DE 1 976 NOTARIA 4 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON ASI: LA SOCIEDAD MORALES GOMEZ & CIA S. EN C. POR APOORTE QUE LE HIZO CARMEN GOMEZ DE MORALES SEGUN ESCRITURA 1059 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1 974 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-22712; ESTA ADQUIRIO JUNTO CON LOS NOMBRES DOS ANTERIORMENTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO 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**

Pagina 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 ultima 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.****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 COMPRAVENTA

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

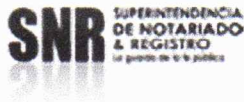
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCO GRANAHORRAR****A: VARELA VELOZA OTONIEL****CC# 79395207 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-09-2003 Radicación: 2003-73077

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

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

Pagina 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.

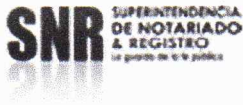
Anotación Nro: 0

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

Pagina 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

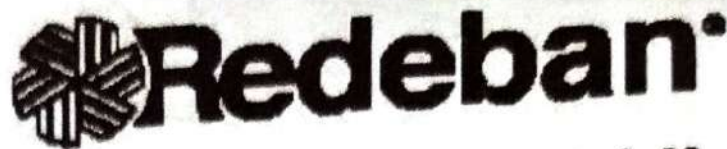
FECHA: 11-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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

RECIBO: 036727

TER: 1100Q024

RRN: 050216

APRO: 526474

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000052362500

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** ***