



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-80030329

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR AUGUSTO CORONADO GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	80030329
DIRECCIÓN	CLL 69C 112D-02
SECTOR	Urbano
BARRIO	Marandu
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/10/2024
FECHA INFORME	28/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Cesar Augusto Coronado Gómez			
NUM.	240 Escritura	De	#NOTARIA	67
ESCRITURA	Propiedad		FECHA	06/02/2023
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	106401801600000000			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0140ONPP			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	-			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
50C-1257690	CASA
MATRÍCULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CLL 69C 112D-02

Al inmueble se llega así: CL 69C, KR 112D.

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	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 346,061,098

VALOR ASEGURABLE \$ COP 346,061,098

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 3 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial y de servicios
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	72	Frente	
Forma	Regular	Fondo	
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	

Amenaza Riesgo Inundacion	Predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El Predio no se encuentra en este riesgo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	Predio se encuentra en patrimonio

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 555 DE 2021
Antejardín	0.0
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	4 M
Indice de ocupación	N/A
Indice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	3 APARTAMENTOS

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72.20
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	187.20

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
PISO 1	M2	72	PISO 1	M2	48
PISO 2	M2	75.60	PISO 2	M2	51.6
PISO 3- TERRAZA	M2	75.60	PISO 3- TERRAZA	M2	51.60
TOTAL PISO 1-2	M2	147.60	TOTAL PISO 1-2	M2	99.60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Danos previos	NO
Ubicación	CLL 69C 112D-02

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

## 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$2,658,333.00	55.31%	\$191,399,976.00
Area Construida	PISO 1	48	M2	\$1,400,000.00	19.42%	\$67,200,000.00
Area Construida	PISO 2	51.6	M2	\$1,400,000.00	20.87%	\$72,240,000.00
Area Construida	PISO 3	51.6	M2	\$294,983.00	4.40%	\$15,221,122.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$346,061,098</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y seis millones sesenta y un mil noventa y ocho Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$346,061,098**  
 OFERTA Y DEMANDA
**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**
**SALVEDADES**

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.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** La casa cuenta con un parqueadero que hace parte privada e integral del inmueble.

**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.

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. PISOS: Cerámica, mármol, MUROS; graniplast y pintura, COCINA: cocina, sencillas con enchapes en cerámica, BAÑOS: enchapado en cerámica, puerta en madera y metálicas, closet removible en madera.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección PISO 1-2: 147.60 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 99.60 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 48 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 67.200.000. **PARA UN TOTAL DE 413.261.099 DE PESOS.** El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

**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.

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Marandu	\$550,000,000	0.90	\$495,000,000	3208508929	72	288	\$1,100,000	\$316,800,000
2	Marandu	\$550,000,000	0.90	\$495,000,000	3176465243	72	216	\$1,400,000	\$302,400,000
3	Marandu	\$450,000,000	0.90	\$405,000,000	3172335599	72	144	\$1,400,000	\$201,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>72</b>	<b>99.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$178,200,000	\$2,475,000	1.0	1.0	1.00	\$2,475,000
2	\$192,600,000	\$2,675,000	1.0	1.0	1.00	\$2,675,000
3	\$203,400,000	\$2,825,000	1.0	1.0	1.00	\$2,825,000
				PROMEDIO	\$2,658,333.33	
				DESV. STANDAR	\$175,594.23	
				COEF. VARIACION	6.61%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,658,333.00	AREA	72	TOTAL	\$191,399,976.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	99.60	TOTAL	\$139,440,000.00
VALOR TOTAL		\$330,839,976.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogot/7082682>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191387547>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191387566>

## REPOSICION

## TERRAZA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75.6
Area construida vendible	51.6
Valor M2 construido	\$387,625
Valor reposición M2	\$20,001,450
Valor reposición presupuesto M2	\$387,625
Fuente	Tipologías Constructivas IGAC 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$387,625
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fitto y corvin %	23.90 %
Valor reposición depreciado	\$294,983
Valor adoptado depreciado	\$294,983
<b>Valor total</b>	<b>\$15,221,123</b>

Observaciones: Factor de ajuste del 30% por acabados.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CLL 69C 112D-02 | Marandu | Bogotá D.C. | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

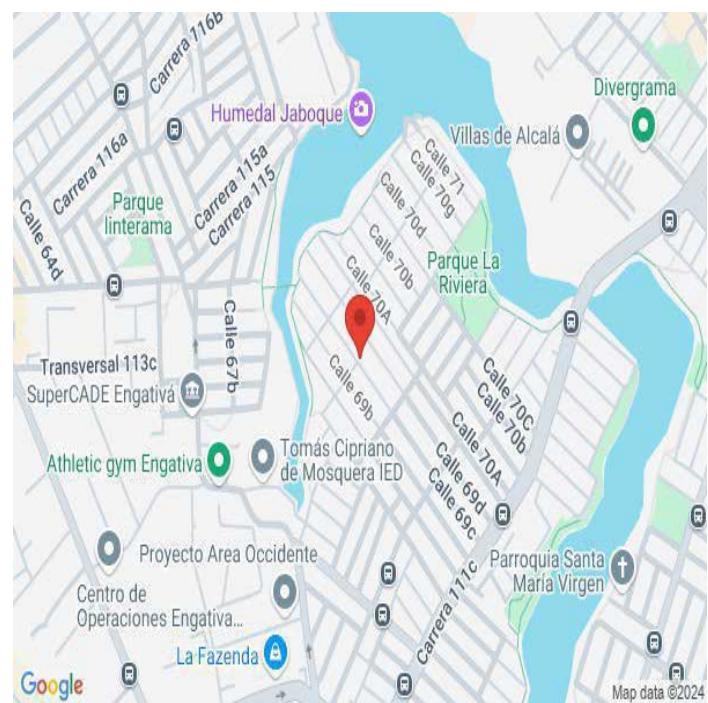
**Latitud:** 4.70975933100004

Longitude:-74.132687072

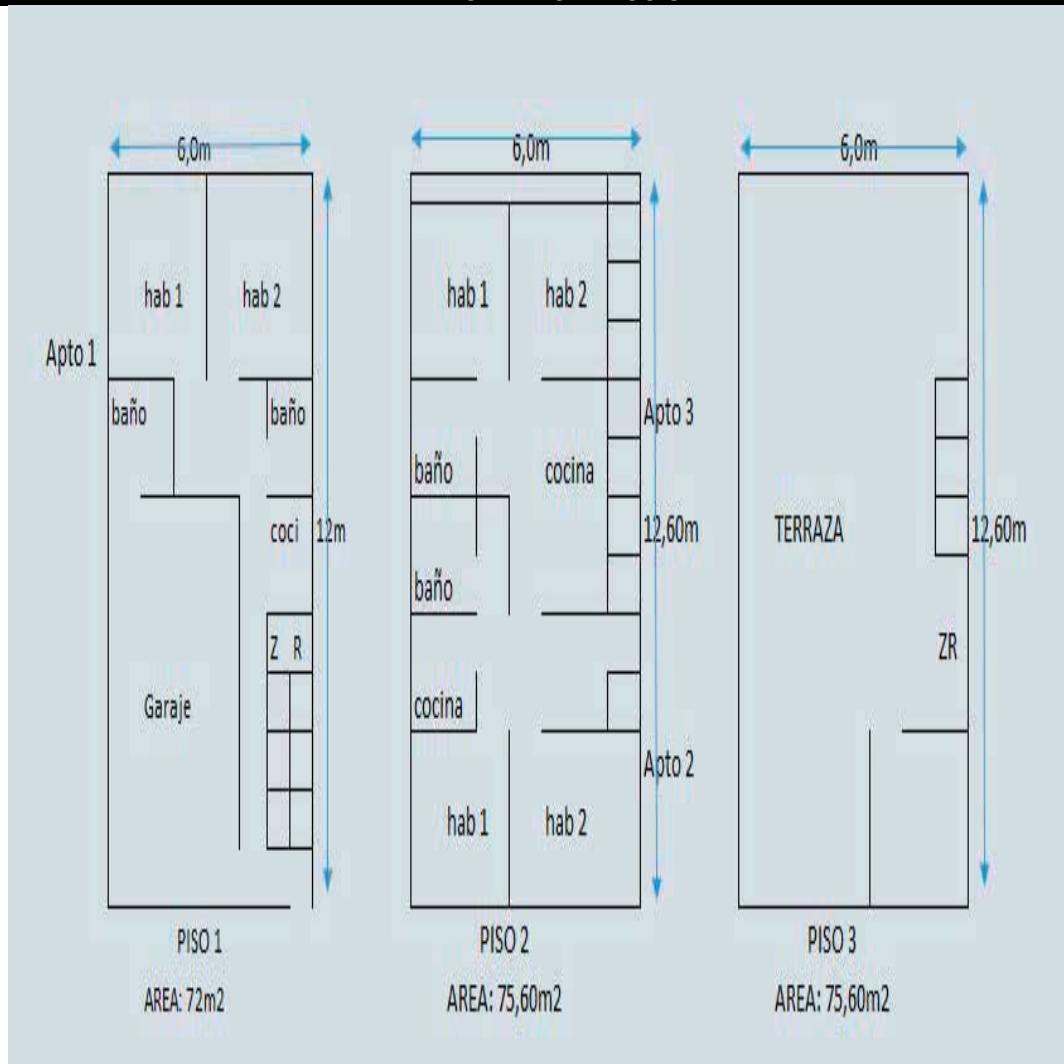
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 35.1324''

Longitude:  $74^{\circ} 7' 57.6732''$



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Closet 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



## FOTOS PISO 2

Contador de Agua



Puerta de entrada



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS PISO 2

Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



hall entrada



hall habitaciones



cocina



baño social



habitación 1



## FOTOS PISO 2

closet



habitación 2



closet



aislamiento

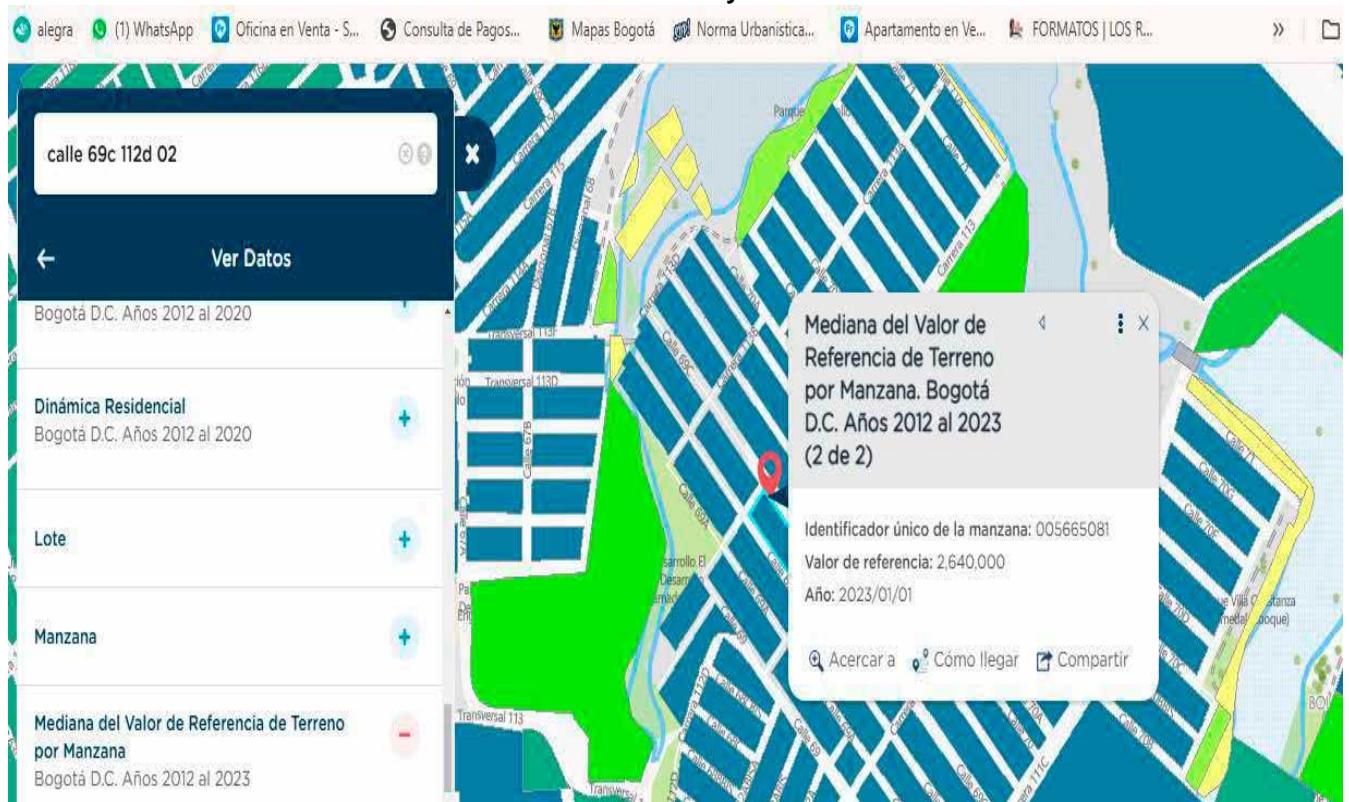


## FOTOS PISO 3



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Plano Planeamiento Local



## Plano Tratamiento urbanístico



## Aislamientos y Altura permitida

- i. La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

## Aislamientos y Altura permitida

## 2.7. Voladizos

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2410235552102766959**

**Nro Matrícula: 50C-1257690**

Página 1 TURNO: 2024-715425

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 11:02:28 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 25-02-1991 RADICACIÓN: 1991-10299 CON: SIN INFORMACIÓN DE: 18-02-1991

CÓDIGO CATASTRAL: AAA01400NPPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 32 MZ N.ÁREA.72.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAZAN EN LA ESCRITURA N.354 DEL 11-02-91 NOTARIA 22 DE BOGOTÁ, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

Areas o Documentos

**MANZANA "N" EL ROSARIO, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y NUEVE C (69C) NÚMERO CIENTO DOCE D – CERO DOS (112D-02) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.,** cuyos linderos, medidas, áreas y demás especificaciones son tomadas textualmente de la escritura pública número ciento cincuenta y uno (151) de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil trece (2013), otorgada en la Notaria Cuarenta y Tres (43)-del Circulo de Bogotá D.C., y se determinan a continuación:---  
Lote de terreno junto con la construcción en el existente, el cual tiene un área de setenta y dos metros cuadrados (72.00 m<sup>2</sup>) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

**POR EL NORTE:** En extensión de doce metros (12.00 mts) con el lote número treinta y cuatro (34) de la misma manzana.-----

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de seis metros (6.00. mts) con el lote numero treinta y uno (31) de la misma manzana.-----

**POR EL SUROCCIDENTE:** En extensión de doce metros (12.00 mts) con el lote numero treinta (30) de la misma manzana.-----

**POR EL SURORIENTE:** En extensión de seis metros (6.00 mts) con vía pública.----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria: 500-1007000

## 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 LRCAJA-80030329**



PIN de Validación: b02b0a5b

### 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: b02b0a5b

## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b02b0a5b

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: b02b0a5b



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b02b0a5b**

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 doce (12) días del mes de Octubre 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-80030329 M.I.: 50C-1257690





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410235552102766959**

**Nro Matrícula: 50C-1257690**

Página 2 TURNO: 2024-715425

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 11:02:28 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: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: AMAYA LOPEZ ALIRIO EFREN	19354262
A: GONZALEZ ALVARADO CLODOSINDO DE JESUS	CC# 17088 X
A: JIMENEZ DE GONZALEZ MARIA ANA CECILIA	CC# 20299910 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-03-1995 Radicación: 1995-23107**

Doc: ESCRITURA 0598 del 01-03-1995 NOTARIA 22 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: GONZALEZ ALVARADO CLODOSINDO DE JESUS	CC# 17088
DE: JIMENEZ DE GONZALEZ MARIA ANA CECILIA	CC# 20299910
A: HENAO BUITRAGO FRANCIA EDITH	CC# 51897809 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-07-1996 Radicación: 1996-65826**

Doc: ESCRITURA 1857 del 17-07-1996 NOTARIA 22 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: HENAO BUITRAGO FRANCIA EDITH	CC# 51897809
A: GUARIN SANCHEZ LUIS EMIGDIO	CC# 4106659 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-03-2011 Radicación: 2011-27161**

Doc: ESCRITURA 950 del 24-03-2011 NOTARIA 67 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$71,905,000

ESPECIFICACION: COMPROVVENTA: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: GUARIN SANCHEZ LUIS EMIGDIO	CC# 4106659
A: CORONADO MANRIQUE PEDRO ANTONIO	CC# 19137232 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-15283**

Doc: ESCRITURA 151 del 29-01-2013 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$90,283,000

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: CORONADO MANRIQUE PEDRO ANTONIO	CC# 19137232
A: CORONADO GOMEZ ALBA JUDITH	CC# 52787244 X 33.33%
A: CORONADO GOMEZ CESAR AUGUSTO	CC# 80030329 X 33.33%
A: CORONADO GOMEZ PEDRO JAVIER	CC# 1018417017 X 33.33%



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410235552102766959**

**Nro Matrícula: 50C-1257690**

Página 3 TURNO: 2024-715425

Impreso el 23 de Octubre de 2024 a las 11:02:28 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

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-03-2023 Radicación: 2023-25838**

Doc: ESCRITURA 240 del 06-02-2023 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$69,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA 33.33%

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

DE: CORONADO GOMEZ PEDRO JAVIER CC# 1018417017

A: CORONADO GOMEZ CESAR AUGUSTO CC# 80030329 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 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: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-22472 Fecha: 27-10-2014

EN PERSONAS, NUMERO DE CEDULA CORREGIDA VALE. JSC/AUXDEL73 T.C. C2014-22472

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-715425 FECHA: 23-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

REGISTRADORA PRINCIPAL