



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-16055819

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN ANDERSON LONDOÑO MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	16055819
DIRECCIÓN	CRA 69 F #63 C - 65 AP 201 MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH - PH
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Bosque Popular
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	30050594

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/10/2024
FECHA INFORME	30/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONSTRUCTORA PERAZA SAS				
NUM. ESCRITURA	955 EscrituraPH	#NOTARIA	73	FECHA	27/02/2023
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
CEDULA CATASTRAL	S/I				
CHIP	S/I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	40000	VRxM2	929.15
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	16.72				

M. INMOB.	N°
50C-2177379	AP 201
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	201
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 69 F #63 C - 65 AP 201  
Al inmueble se llega así: Carrera 69f, calle 63.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados de agua y gas. 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	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	SI	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 242,695,838

VALOR ASEGURABLE \$ COP 242,695,838

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. Físicamente, se mide 56.69 m<sup>2</sup> y registrado en la PH son 43.05 m<sup>2</sup>, siendo esto una diferencia de 24%. Esto daría una variación también en valor final, llegando a ser 319 millones aproximadamente. PARA SUBSANAR: debe aclarar áreas, linderos y coeficientes, registrando la verdadera área existente y enviarnos escritura y certificado de tradición nuevos, donde legaliza dichas áreas.

NOMBRES Y FIRMAS

  
GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 30050594  
RAA: AVAL-30050594

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.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	6
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 955 del 27-02-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTÁ D.C.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.**  
**NOTA:** El área tomada en visita es de 55.69 m² y en documento se registra 48.67 m² construida para una diferencia de 7.02 m², siendo un porcentaje del 14.42%

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.67	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	43.05	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.05

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 69 F #63 C - 65 AP 201 MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH - PH | Bosque Popular | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 955, fecha: 27/02/202, Notaría: 73 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	

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 201	43.05	M2	\$5,637,534.00	100.00%	\$242,695,838.70
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$242,695,838</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y dos millones seiscientos noventa y cinco mil ochocientos treinta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$242,695,838**

## 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.**Garaje:** El inmueble cuenta con un parqueadero y un depósito de uso exclusivo.**Entorno:** Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.**Propiedad horizontal:** Escritura: 955, Fecha escritura: 27/02/202, Notaría escritura: 73, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 40000, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, Tanque: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Terraza comunal: Si**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los acabados se encuentran en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en madera laminada y cerámica, muros pañetados y pintados, cocina semi integral con gabinetes en madera, baños enchapados en cerámica, puertas y closet en madera.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ORQUIDEAS DEL BOSQUE	4	\$350,000,000	1.0	\$350,000,000	1	\$	1	\$	\$5,833,333.33	3196761079
2	BOSQUE POPULAR	2	\$210,000,000	1.0	\$210,000,000	1	\$		\$	\$5,250,000.00	3138875759
3	BOSQUE POPULAR	3	\$239,000,000	1.0	\$239,000,000	1	\$		\$	\$5,829,268.29	3143589973
Del inmueble		AP 201		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	63	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,833,333.33
2	3	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,250,000.00
3	1	41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,829,268.29
1 años										
									PROMEDIO	\$5,637,533.87
									DESV. STANDAR	\$335,620.33
									COEF. VARIACION	5.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,973,154.21	TOTAL	\$257,144,288.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,301,913.54	TOTAL	\$228,247,377.88
VALOR TOTAL	\$242,695,838.70			

Observaciones:

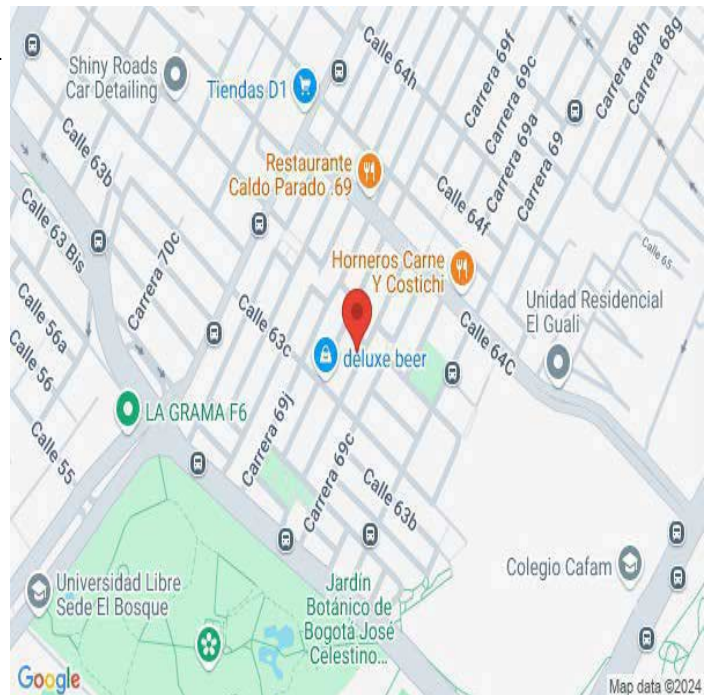
Enlaces:

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1916184737\\_ql=116869ky\\_uo\\*MQ\\_&qclid=C0KCOIw4K5BhDYARIsAD1Ly2zwSIMj3e723EnvN4dthVEH7E7M4o8vARQNTWzNOGILMOxPIIRGAYaAnS4EALw\\_wcB](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1916184737_ql=116869ky_uo*MQ_&qclid=C0KCOIw4K5BhDYARIsAD1Ly2zwSIMj3e723EnvN4dthVEH7E7M4o8vARQNTWzNOGILMOxPIIRGAYaAnS4EALw_wcB)

3.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/108835797\\_ql=1174kun\\_uo\\*MQ\\_&qclid=C0KCOIw4K5BhDYARIsAD1Ly2zwSIMj3e723EnvN4dthVEH7E7M4o8vARQNTWzNOGILMOxPIIRGAYaAnS4EALw\\_wcB](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/108835797_ql=1174kun_uo*MQ_&qclid=C0KCOIw4K5BhDYARIsAD1Ly2zwSIMj3e723EnvN4dthVEH7E7M4o8vARQNTWzNOGILMOxPIIRGAYaAnS4EALw_wcB)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CRA 69 F #63 C - 65 AP 201 MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH - PH | Bosque Popular | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.67163790100005

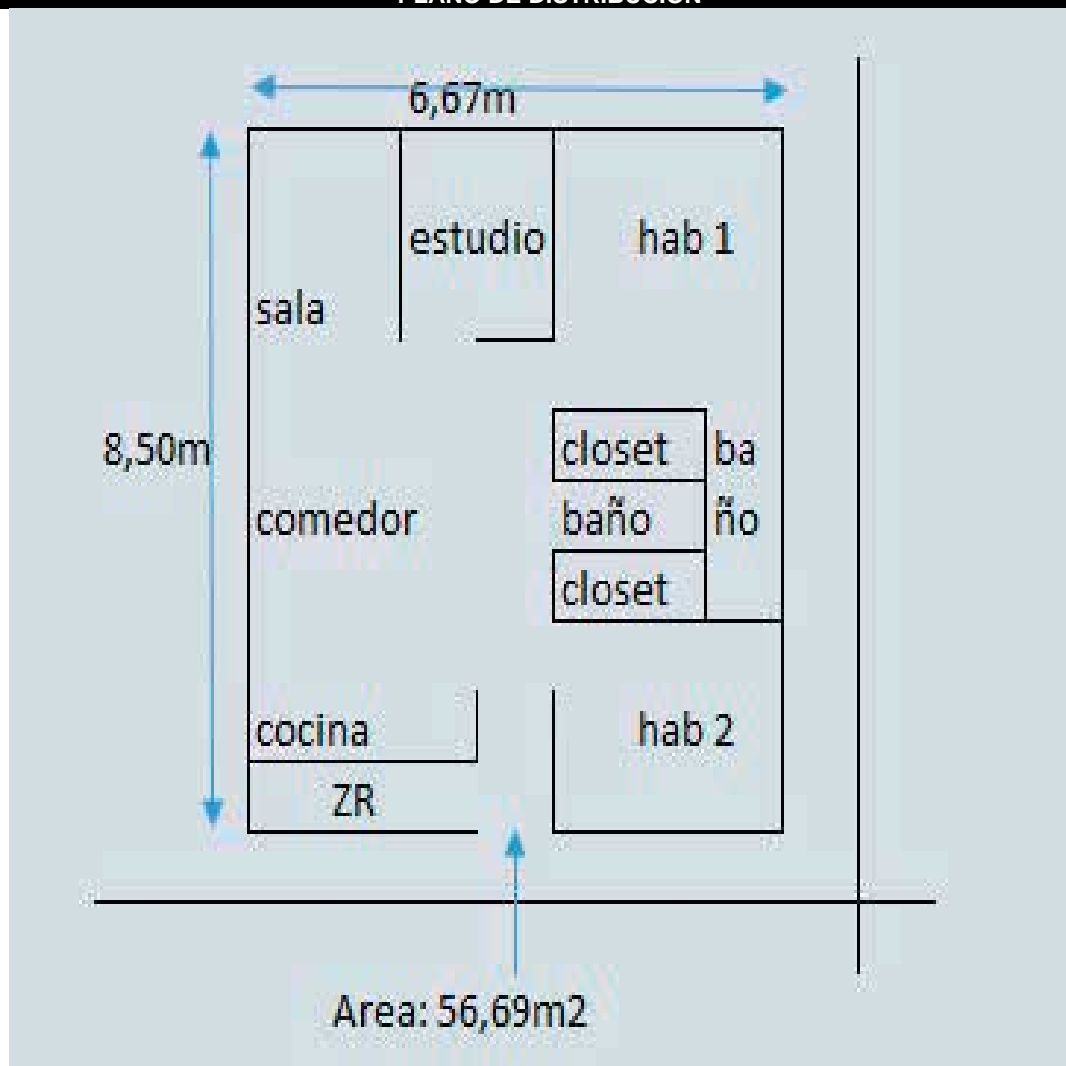
**Longitud:** -74.097210042

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 40' 17.8962''

**Longitud:** 74° 5' 49.956''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1





## FOTOS General

Baño Social 1



Deposito



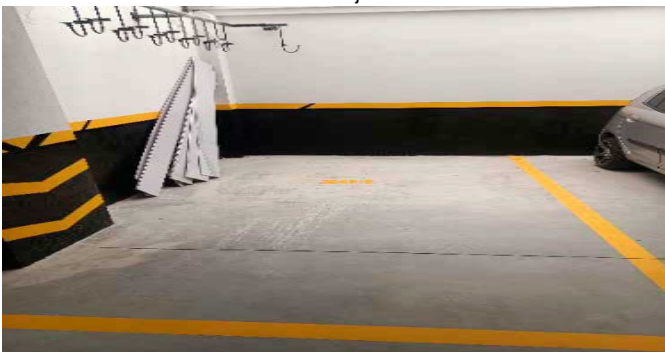
Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Terrazas CJ



Terrazas CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ





## CRUCE CARTOGRÁFICO



### Areas o Documentos

UNIDAD PRIVADA # 1

APARTAMENTO 201: con la siguiente nomenclatura: CARRERA SESENTA Y NUEVE F (69 F) NÚMERO SESENTA Y TRES C – SESENTA Y CINCO (63C-65).

APARTAMENTO 201.- Tiene su acceso a través de la circulación comunal del segundo (2°) piso del "MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH".- SU USO ES HABITACIONAL.- Su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts).- ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA: (incluye el área privada construida del inmueble, área de los muros, ductos y estructura) cuarenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados (48.67 m<sup>2</sup>).- Esta área se descompone así: Área privada construida: cuarenta y tres punto cero cinco metros cuadrados (43.05 m<sup>2</sup>).- Muros, ductos y estructura: cinco punto sesenta y dos metros cuadrados (5.62 m<sup>2</sup>).- ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: cuarenta y tres punto cero

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el notario

**cadena** República de Colombia **955**   Ca 430

Página 7

cadena

cinco metros cuadrados (43.05 m<sup>2</sup>).- COEFICIENTE de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: dieciséis punto setenta y dos por ciento (16.72%).- DEPENDENCIAS PRIVADAS: Dos (2) Alcobas (una como principal con baño privado), baño social, estudio, área social, cocina, hall, ropas, con uso exclusivo de parqueadero demarcado, depósito con su respectiva área de mantenimiento privado demarcado al apartamento.- LINDEROS: Linderos que

### Areas o Documentos

Proyecto Residencial denominado "MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH"; DESTINADO PARA UNA EDIFICACIÓN DE CUATRO (4) PISOS, EL PRIMER PISO NO HABITABLE. DESTINADA A SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS), CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS DEMARCADOS EXCLUSIVOS, BICICLETEROS Y DEPÓSITOS CON SU RESPECTIVA ÁREA DE MANTENIMIENTO PRIVADO DEMARCADO A CADA VIVIENDA. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001.=====

PARÁGRAFO 1º.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: EL EDIFICIO "MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL

NOTARIO ALBERTO AYALA RODRIGUEZ  
CIRCULO DE COGOTÁ

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-16055819



PIN de Validación: b02b0a5b



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador 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



<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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 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 INSCRIPCION 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-16055819 M.I.: 50C-2177379

Bogotá D.C., octubre 29 de 2024

Señor

**JOHN ANDERSON LONDOÑO MUÑOZ**

Ciudad

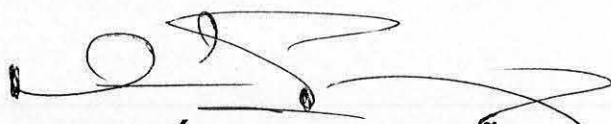
**REF: ENTREGA SERVICIOS PÚBLICOS BIEN INMUEBLE KR 69 F # 63C – 65,  
Apartamento 201, Multifamiliar Orquídeas del Bosque ph**

Respetado señor:

**Luis Hernán Peraza Castañeda**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.309.806, en calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.**, identificada con Nit **901.434.448-7**, informa que se compromete a la debida instalación del medidor y acometida del servicio público de energía eléctrica con la entidad ENEL COLOMBIA S.A. ESP, el próximo siete (07) de noviembre; por los demás servicios (agua, alcantarillado y gas natural) se encuentran en perfecto funcionamiento y buen estado de los mismos, en el bien inmueble ubicado en la Carrera 69 F # 63C-65, Apartamento 201, que hace parte del Multifamiliar Orquídeas del Bosque ph.

Agradezco la atención prestada a la presente y quedo atento a cualquier inquietud.

Cordialmente,



**LUIS HERNÁN PERAZA CASTAÑEDA**  
**C.C. No. 79.309.806 exp. en Bogotá D.C.**  
**Representante Legal de la empresa**  
**CONSTRUCTORA PERAZA S.A.S.**  
**NIT.: 901.434.448 7**  
**Cel.: 319 676 10 79**



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

Certificado generado con el Pin No: 2410222790102675652

Nro Matrícula: 50C-2177379

Pagina 1 TURNO: 2024-711951

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 11:32:25 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-05-2023 RADICACIÓN: 2023-32314 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 CON AREA DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 43.05 M2 CON COEFICIENTE DE 16.72% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.955 DE FECHA 27-02-2023 EN NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA PERAZA SAS ADQUIRIO POR COMPRA A PENAGOS CASTELLANOS OMAR ENRIQUE Y PENAGOS CASTELLANOS VICTOR ARMANDO MEDIANTE E.P 1737 DE 12-05-2022 NOTARIA 64 DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE PENAGOS BELTRAN VICTOR JOSE SEGUN SENTENCIA 2016-390 DE 16-10-2019 DEL JUZGADO 009 DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION LA ESTRADA SUR LTDA POR E.P 4820 DE 08-08-1962 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 20-09-1962 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1319360. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 69 F #63 C - 65 APARTAMENTO 201 MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1319360

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-04-2023 Radicación: 2023-32314

Doc: ESCRITURA 955 del 27-02-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR ORQUIDEAS DEL BOSQUE PH

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

DE: CONSTRUCTORA PERAZA SAS

NIT# 9014344487 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2410222790102675652

Nro Matrícula: 50C-2177379

Pagina 2 TURNO: 2024-711951

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 11:32:25 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-711951

FECHA: 22-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública