



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80148018

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MAURICIO ALEJANDRO JARAMILLO OSPINA		
NIT / C.C CLIENTE	80148018		
DIRECCIÓN	CARRERA 86 #17-96 APARTAMENTO 105 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOHAYUELOS 2 - PH		
SECTOR	Urbano	Estrato 3	
BARRIO	Hayuelos		
CIUDAD	Bogotá D.C.		
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		
PROPOSITO	Hipotecario		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO		
IDENTIFICACIÓN	30050594		

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/11/2024
FECHA INFORME	06/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	
TIPO DE INMUEBLE	
USO ACTUAL	

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JARAMILLO OSPINA MAURICIO ALEJANDRO			
NUM. ESCRITURA	3473 Escritura	DE#NOTARIA	71	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		21/09/2023	
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	sin información			
CHIP	sin información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOHAYUELOS 2 PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	170000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.093%		4787.38	

M. INMOB.	Nº
50C-2181009	AP 105, TR 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 86 #17-96 APARTAMENTO 105 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOHAYUELOS 2 - PH

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 250,259,991

VALOR ASEGURABLE \$ COP 250,259,991

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación N.º 006 hipoteca, anotación N.º 007 Constitución de Patrimonio del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Avalúo actualizado el 02/12/2024.

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

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	672
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 260 del 24-02-2023 NOTARIA SETENTA
Y UNO de BOGOTÁ D.COrdenamiento territorial vigente a la fecha del
informe: DECRETO 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.06	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	35.51	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	35	AREA PRIVADA VALORADA	M2	35.51

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 86 #17-96 APARTAMENTO 105 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOHAYUELOS 2 - PH | Hayuelos | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 260, fecha: 24/02/2023, Notaría: 71 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	SI	Bueno

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	Interior

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

Oficina: Cl 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	AP 105, TR 2	35.51	M2	\$7,047,592.00	100.00%	\$250,259,991.92
TOTALES					100%	\$250,259,991
Valor en letras	Doscientos cincuenta millones doscientos cincuenta y nueve mil novecientos noventa y uno Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Edificio en altura similar al avaliado.

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 N.º 006 hipoteca, anotación N.º 007 Constitución de Patrimonio del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: Los garajes son comunales, de acuerdo a lo informado en visita. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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: 260, Fecha escritura: 24/02/2023, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 170.000, Total unidades: 672, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre. salón coworking, terraza coworking, salón de eventos, zona café, zona cool, zona pet, zona F5, zona kids, juegos infantiles, sauna, turco, jacuzzi.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos: pisos en cerámica, Muros: pintados y pañetados, cocina semi integral, baño: enchapado en cerámica, pisos y muros, división en vidrio templado. Closet y puertas internas en madera, puerta principal metálica.

-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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CN PORTOHAYUELOS 2	5	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000		\$		\$	\$6,009,574.77	3153046783
2	CN PORTOHAYUELOS 2	4	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$5,736,412.28	3004290981
3	CN PORTOHAYUELOS 2	2	\$215,000,000	0.97	\$208,550,000		\$		\$	\$5,872,993.52	3123475949
Del inmueble		AP 105, TR 2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	39.06	35.51	1.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	\$7,211,489.72
2	1	39.06	35.51	1.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	\$6,883,694.74
3	1	39.06	35.51	1.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	\$7,047,592.22
1 años										
								PROMEDIO	\$7,047,592.23	
								DESV. STANDAR	\$163,897.49	
								COEF. VARIACION	2.33%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,211,489.72	TOTAL	\$256,079,999.84
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,883,694.74	TOTAL	\$244,440,000.10
VALOR TOTAL		\$250,259,991.92		

Observaciones:

Las ofertas están en obra gris, se da afectación positiva equivalente al rubro de acabados de un presupuesto del 20%.

Enlaces:

DIRECCIÓN:

CARRERA 86 #17-96 APARTAMENTO 105 TORRE 2
CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOHAYUELOS 2 - PH |
Hayuelos | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

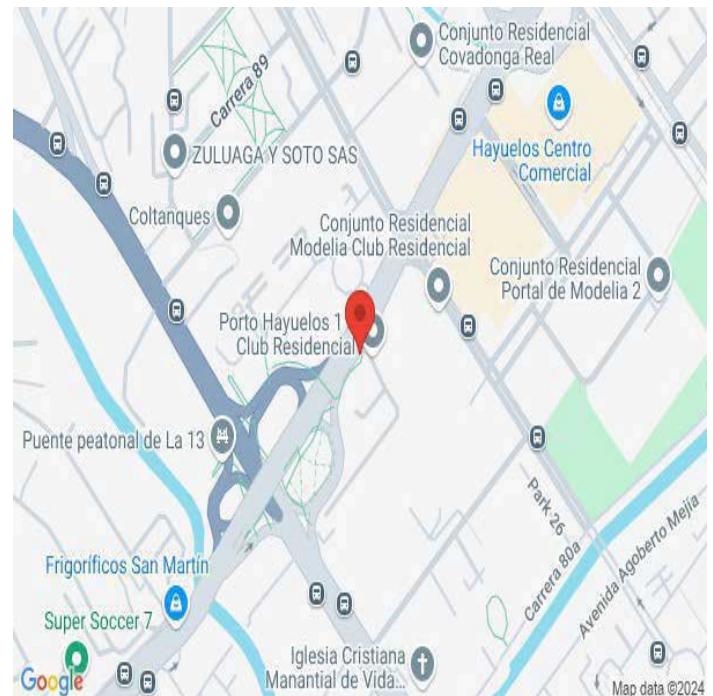
Latitud: 4.66095409800005

Longitud: -74.1341748999999

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 39.4344''

Longitud: 74° 8' 3.0294''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Area tomada en visita: 33,64m²

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



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom hab. Principal



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

LINDEROS ESPECIALES:

APARTAMENTO NRO. 105 Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOHAYUELOS 2, ubicado en la Ciudad de Bogotá, en el Primer Piso de la Torre 2, destinado a vivienda, con un área privada construida de 35,51 Metros Cuadrados, un área total de 39,06 Metros Cuadrados, una altura de 2,28 Metros, determinado en el plano Nro. PH-04 que se protocoliza con este instrumento. Cerrado por muros, puerta de acceso y vidrieras.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410292041103064572

Nro Matrícula: 50C-2181009

Página 1 TURNO: 2024-728175

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 07:59:48 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: 17-05-2023 RADICACIÓN: 2023-20921 CON: ESCRITURA DE: 13-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 105 TORRE 2 CON AREA DE 35.51 M2 PRIVADA CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 0.093% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.260 DE FECHA 24-02-2023 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-80148018



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 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



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: 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: LRHIPO-80148018 M.I.: 50C-2181009

Bogotá, 25 de noviembre de 2024

Señor
Mauricio Jaramillo Ospina
PORTO HAYUELOS 2 – TORRE 2 – APARTAMENTO 105
La ciudad

**ASUNTO: CARTA COMPROMISO – Instalación medidor de agua Proyecto PORTOHAYUELOS 2 –
Inmueble 105 Torre 2**

Apreciada cliente

Reciba un cordial saludo de Constructora Capital Bogotá S.A.S.

Queremos enviar un caluroso saludo y como siempre de antemano agradecer la confianza depositada por usted en Constructora Capital, al adquirir su inmueble en el conjunto residencial Portohayuelos 2. Nuestro compromiso es trabajar día a día para cumplir todas sus expectativas y llevar su proyecto a feliz término.

En este caso queremos informar sobre el proceso de instalación de los medidores de acueducto para el proyecto PORTOHAYUELOS 1; Constructora Capital Bogotá S.A.S. en calidad de constructor responsable certifica que el inmueble No. 105 de la torre 2 del proyecto PORTOHAYUELOS 2 contará con medidor de acueducto aproximadamente a finales del mes de diciembre de 2024.

Esperamos seguir cumpliendo con todas sus expectativas y continuar con nuestro compromiso de “Tu vida, nuestro proyecto”.

Cordialmente,



ISABEL CRISTINA VASQUEZ
Representante Legal Especial

SOLICITUD DE TRÁMITE

Yo, **MARIA ANGELICA BOSSA**, identificado con CC Número: 32906056, actuando en calidad de: **FIDECOMISO**, solicito a la UAECD, el inicio de la actuación administrativa **REFORMA PH/INCORPORACION CONSTRUCCION PH**, cumpliendo para ello con el lleno de los requisitos previstos en la normatividad vigente.

Autorizo a la UAECD el tratamiento de mis datos personales suministrados, de acuerdo a los establecido en la política de tratamiento de datos personales de la entidad que se encuentra en www.catastrobogota.gov.co y las leyes 1437 de 2011 y 1581 de 2012.

Autorizo a la UAECD a notificarme las decisiones administrativas al correo electrónico maria.bossa@constructoracapital.com. como lo establece la Ley 1437 de 2011.

Autorizo a la UAECD a enviarme comunicaciones al correo electrónico maria.bossa@constructoracapital.com. como lo establece la Ley 1437 de 2011.

Firma: _____
Teléfono Celular: **6044430700**

Correo electrónico: maria.bossa@constructoracapital.com
Teléfono fijo: **6014430700**

Nuestros trámites son gratuitos, no acuda a intermediarios. AYÚDENOS A ACABAR CON EL FLAGELO DE LA CORRUPCIÓN.
Denuncie los hechos de corrupción en la pagina web www.bogota.gov.co/SDQS

COMPROBANTE DE RADICACIÓN

TRÁMITE: REFORMA PH/INCORPORACION CONSTRUCCION PH	CÓDIGO: 9
CHIP: AAA0278HMUZ	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C02127422
NÚMERO PREDIAL NAL: 110010163092000260002902010001	CÓDIGO SECTOR: 006320260200201001
DIRECCIÓN: AC 17 82 36 LT 2	CÓDIGO POSTAL: 110931

DOCUMENTOS APORTADOS

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	NOTARÍA	FOLIOS	OBSERVACIONES
OFICIO SOLICITUD USUARIO	1	19-03-2024		1	ANEXA
PODER O AUTORIZACION PROPIETARIO	2	18-03-2024		3	ANEXA
OTROS	2			1	FIDECOMISO OSTENDE
COPIA DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	32562961			1	ANEXA
COPIA DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	32906056			1	ANEXA
COPIA DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	1015393382			1	ANEXA
CERTIF EXIST/REPRESENT/LEGAL	1	01-04-2024		7	ANEXA
OTROS	1			1	SUPERFINANCIERA
CERTIF EXIST/REPRESENT/LEGAL	2	01-04-2024		8	ANEXA
CERTIFICADO LIBERTAD	2127422	12-03-2024		20	ANEXA
MEDIO MAGNETICO/DISKETTE/CD	1			1	ANEXA PLANOS Y DOCUMENT

OBSERVACIONES: VERF. CALIDAD SOL SE VALIDA PARA RADOCAR OBSERV.GRAL SE DEJA PXD, NO ADJUNTA
INFORMACION REQUISITO RESOLUCION 073 DE 2020

Sujeto a verificación de requisitos por parte de la UAECD

<Nicolas Nuñez Amortegui>

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

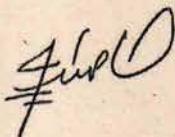
Código Postal: 111311

 BOGOTÁ

Estimado Señor(a): MARIA ANGELICA BOSSA

Le informo que a partir de la fecha del presente documento, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital adquiere el compromiso de atender su solicitud en el marco de los términos legales que rigen la función administrativa y catastral, y en estricto orden de radicación. El avance de su solicitud lo podrá verificar en la página web www.catastrobogota.gov.co, Catastro en línea link "Consulte el estado de un trámite" consulte trámite 2024 - 373612.

Atentamente,



YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO

Recuerde si requiere una certificación catastral o de inscripción en Catastro, hágalo rápidamente y gratis, desde su casa y/o oficina por Catastro en línea www.catastrobogota.gov.co

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

1-57 (601) 2347600

Código Postal: 111311


BOGOTÁ



CONSTRUCTORA

CAPITAL

Tu vida, nuestro proyecto.

Bogotá, 19 de marzo de 2024

Señores
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Ciudad

Folio = 43
CD = 1

ASUNTO: SOLICITUD DE DESENGLOBE CATASTRAL FOLIO No 50C-2127422- Portohayuelos 2

Cordial saludo:

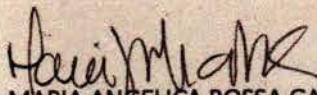
Con toda atención me permito solicitar el Desenglobe catastral 50C-2127422 tal como consta en la Escritura Pública No 260 del 24 de febrero de 2023 de la Notaria 71 de Bogotá. Adicionalmente, se solicita asignar cedula catastral a la matrícula inmobiliaria creadas a partir del folio mencionado.

Para tal fin se adjuntan los siguientes documentos como soporte a la presente solicitud:

- Copia del Certificado de Tradición No 50C-2127422
- Certificado de Existencia y Representación Legal de Fiduciaria Colmena y certificado de la superintendencia
- Certificado de Existencia y Representación Legal de Constructora Capital Bogotá S.A.S.
- Copia de la cedula del representante legal de Constructora Capital Bogotá S.A.S. y apoderado
- Certificado de fideicomitentes
- Poder para el trámite
- Cd que contiene :
 - Escritura Pública No 260 del 24 de febrero de 2023 de la Notaria 71 de Bogotá y formulario de calificación
 - Planos de PH
 - Cuadro en excel con nomenclatura de las unidades , areas y coeficientes

Para notificaciones: Calle 122 N° 23 -55, en caso de cualquier duda o al correo maria.bossa@constructoracapital.com

Cordialmente,


MARÍA ÁNGELICA BOSSA GARCIA
Directora de Gestión de Proyectos

Z



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

Certificado generado con el Pin No: 2410292041103064572

Nro Matrícula: 50C-2181009

Página 2 TURNO: 2024-728175

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 07:59:48 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 002 Fecha: 13-03-2023 Radicación: 2023-20921

Doc: ESCRITURA 260 del 24-02-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA SA(NIT:8605014486)VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

OSTENDE - -NIT PA 830054090-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-11-2023 Radicación: 2023-92207

Doc: ESCRITURA 3473 del 21-09-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,777,778

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. NIT 8605014486 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

OSTENDE NIT P.A. 8300540906

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-11-2023 Radicación: 2023-92207

Doc: ESCRITURA 3473 del 21-09-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. NIT 8605014486 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

OSTENDE NIT P.A. 830.054.090-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-11-2023 Radicación: 2023-92207

Doc: ESCRITURA 3473 del 21-09-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$152,400,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. NIT 860.501.448-6 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

OSTENDE NIT P.A. 830.054.090-6

A: JARAMILLO OSPINA MAURICIO ALEJANDRO

CC# 80148018 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-11-2023 Radicación: 2023-92207

Doc: ESCRITURA 3473 del 21-09-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

Inicio () / PQR

Mauricio Alejandro Jaramillo Ospina | ESPAÑOL

**TU PAGO FUE EXITOSO****Estado de tu transacción: Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	pago de avaluo apartamento portohayuelos 2
Nombre del pagador:	Mauricio Alejandro Jaramillo Ospina
Identificación:	80148018
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	SCOTIABANK COLPATRIA
Transacción CUS:	1011805591
Cód. del pedido:	746
Id pago:	2532
Ticket:	6527700746

Fecha de pago:

29/10/2024 11:41:00.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**