



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79547607

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	HENRY MAURICIO LOPEZ CANO		FECHA VISITA	04/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	79547607		FECHA INFORME	05/02/2025
DIRECCIÓN	KR 7B 135 52 TO 2 IN 2 AP 101		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 5	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	Lisboa		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO			
IDENTIFICACIÓN	30050594			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TOCANCIPA DE CONDE CLARA EUGENIA CONDE SERRANO LUIS ENRIQUE VICTOR			
NUM. ESCRITURA	12408 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	29	FECHA
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	008513580300101001			
CHIP	AAA0183FLHY			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SANTA ANA DEL BOSQUE P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	1101000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.55%			

M. INMOB.	N°
50N-20442894	TO 2, AP 101
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	94-95
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	81

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 7B 135 52 TO 2 IN 2 AP 101

Al inmueble se llega así: Carrera 9, calle 140.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	2	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	3
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	1	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	2	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	No

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 864,034,381

VALOR ASEGURABLE \$ COP 864,034,381

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

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

Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-05 15:59:00

LOS
ROS
ales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firmaOficina: 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	144
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
DECRETO 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	151.92	AREA	M2	139.34
AREA PRIVADA	M2	139.34	AVALUO	PESOS	\$ 702.415.000
AREA 1 LIBRE COMUN USO EXCLUSIVO	M2	19.45	CATASTRAL 2025		
AREA 2 LIBRE COMUN USO EXCLUSIVO	M2	12.60			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	139.34	AREA PRIVADA VALORADA	M2	139.34
AREA 1 LIBRE COMUN USO EXCLUSIVO	M2	19.45			
AREA 2 LIBRE COMUN USO EXCLUSIVO	M2	12.60			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7B 135 52 TO 2 IN 2 AP 101 | Lisboa | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 14263, fecha: 11/11/2004, Notaría: 29 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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 útil	100 años
Vida remanente	79
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
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	2004

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	TO 2, AP 101	139.34	M2	\$6,200,907.00	100.00%	\$864,034,381.38
TOTALES					100%	\$864,034,381
Valor en letras	Ochocientos sesenta y cuatro millones treinta y cuatro mil trescientos ochenta y uno Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$864,034,381
						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 medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: El apartamento cuenta con el uso exclusivo de los garajes 94 - 95 y del depósito 81, ubicados en el sótano del edificio.

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: 14263, Fecha escritura: 11/11/2004, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 1.101.000, Total unidades: 144, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 3, Estar: 1, Estudio: 2, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados se encuentran en buen estado de conservación. Cocina integral con mesón y barra en granito, horno, gabinetes en madera, pisos en cerámica, madera y madera laminada, muros pintados y pañetados, baños enchapados en cerámica, división en vidrio templado, closet y puertas en madera. El apartamento se encuentra remodelado en sus acabados.

-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	LISBOA	6	\$790,000,000	0.95	\$750,500,000	3	\$	1	\$	\$6,151,639.34	3186008051
2	LISBOA	6	\$840,000,000	0.95	\$798,000,000	2	\$	1	\$	\$6,435,483.87	3108754432
3	LISBOA	11	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	2	\$	1	\$	\$6,424,344.89	3154798332
Del inmueble		TO 2, AP 101				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	130	122	1.0	1.0	0.95	1.03	1.0	0.98	\$6,019,379.09
2	20	134	124	1.0	1.0	0.95	1.03	1.0	0.98	\$6,297,120.97
3	20	129.91	118.30	1.0	1.0	0.95	1.03	1.0	0.98	\$6,286,221.47
	21 años									
								PROMEDIO	\$6,200,907.18	
								DESV. STANDAR	\$157,302.37	
								COEF. VARIACION	2.54%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,358,209.54	TOTAL	\$885,952,917.73
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,043,604.81	TOTAL	\$842,115,894.27
VALOR TOTAL	\$864,034,381.38			

Observaciones:

Se le da afectación, en tamaño, para darle valor agregado por las terrazas comunes de uso exclusivo.

Enlaces:

1-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/191164309>2-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/191557639>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-lisboa-3-habitaciones-2-banos-2-garajes/2996-M5377804?canary=true>

DIRECCIÓN:

KR 7B 135 52 TO 2 IN 2 AP 101 | Lisboa | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

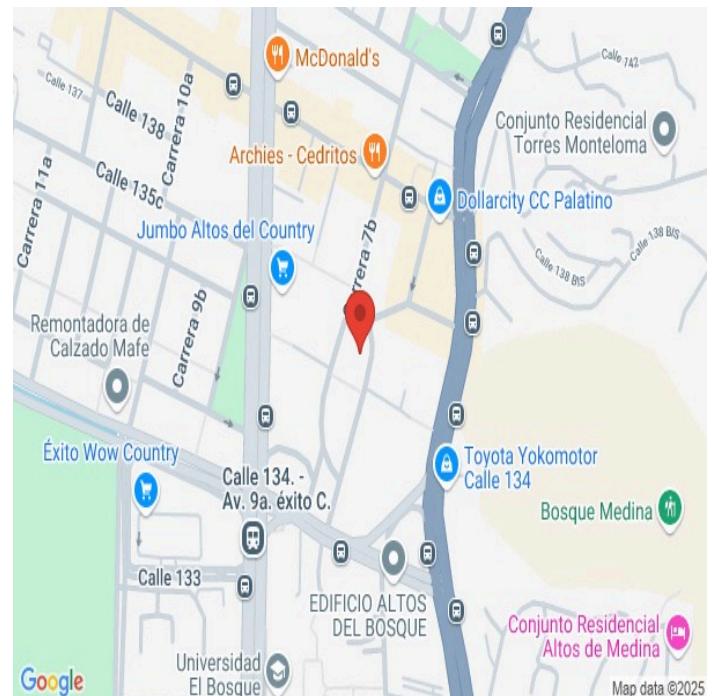
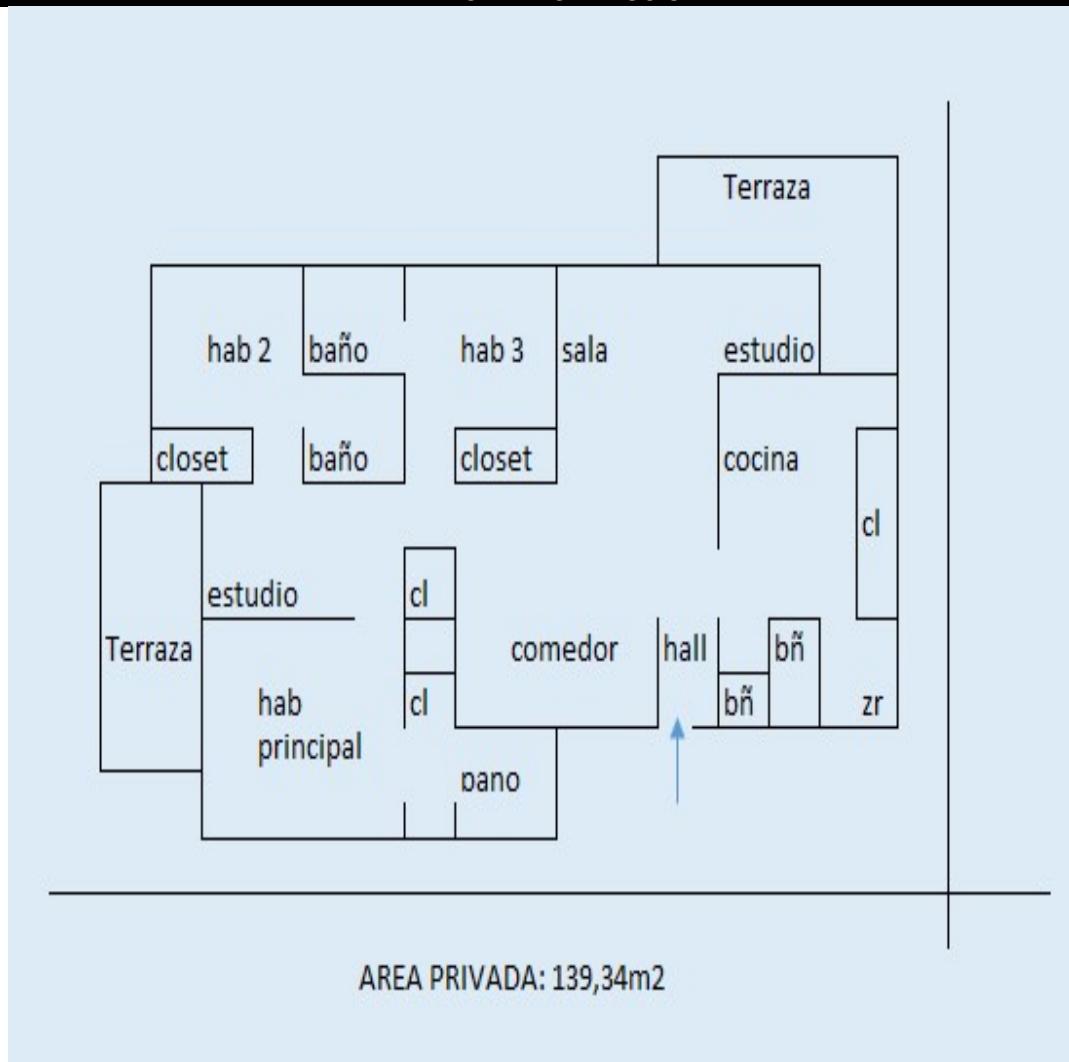
Latitud: 4.71452094300002

Longitud: -74.0306959279999

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 52.2756''

Longitud: 74° 1' 50.5056''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Estudio



FOTOS General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Closest linos



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



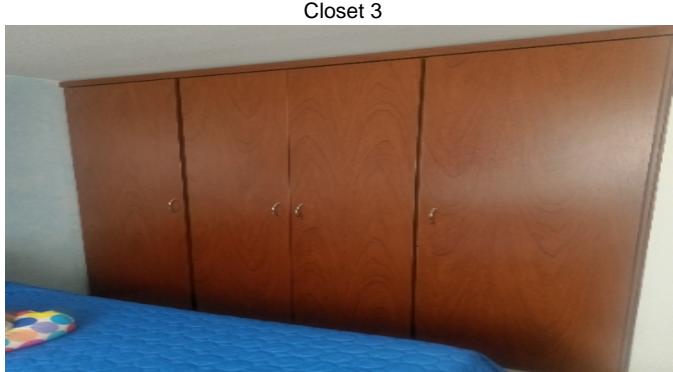
Closest 2



Baño Privado Hab 3



FOTOS General



FOTOS General



FOTOS General

Jacuzzi-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



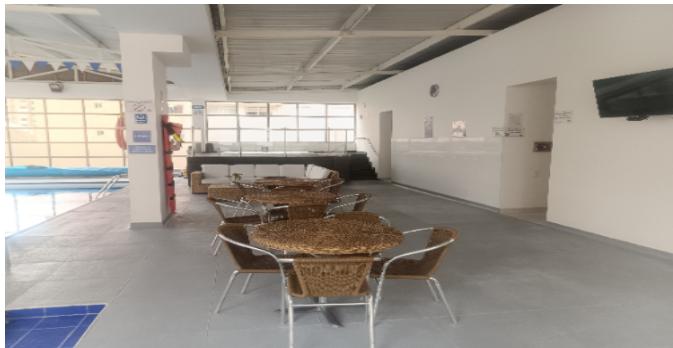
Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Bicicletero-CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Chimenea



PorterÃa



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25011817090

401

Factura Número: 2025001041818278011

CÓDIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0183FLHY	2. DIRECCIÓN KR 7B 135 52 TO 2 IN 2 AP 101	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20442894
---------------------	--	--

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	41473474	CLARA EUGENIA TOCANCIPA DE CONDE	50.00 %	PROPIETARIO	KR 7B 135 52	BOGOTÁ, D.C.
CC	13229750	LUIS ENRIQUE VICTOR CONDE SERRANO	50.00 %	PROPIETARIO	KR 7B 135 52	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 702.415.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 7,4	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 5.198.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO 5.198.000	

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		5.198.000		5.198.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		520.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		4.678.000		5.198.000

Areas o Documentos

Etapa I. A este predio le corresponde la matrícula inmobiliaria 50N-20429667 y cedula catastral en mayor extensión No.137 12 3

Al inmueble objeto de este contrato le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20442894 y el uso y goce exclusivo de los siguientes bienes / comunes: PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) NOVENTA Y CUATRO (94) Y NOVENTA Y CINCO (95) Y DEPÓSITO NÚMERO OCHENTA Y UNO (81)

los linderos particulares del bien / inmueble objeto de este contrato, son los siguientes:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Areas o Documentos

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

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La garantía de la legalidad

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

Certificado generado con el Pin No: 2501203882106942230

Nro Matrícula: 50N-20442894

Pagina 1 TURNO: 2025-23428

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 12:48:46 PM

**"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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 17-12-2004 RADICACION: 2004-94663 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2004

CODIGO CATASTRAL: AAA0183FLHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 14263 de fecha 11-11-2004 en NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 101 TORRE 2 ETAPA III. con area de AREA CONSTR. 151.92 M2. PRIV. 139.34 M2. COMUN 12.58 M2. con coeficiente de 2.55% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA

Areas o Documentos

maison, dos alcobas con baño cada una, estar, baño auxiliar, dos (2) terrazas, cocina, ropa y alcoba de servicio con baño. ALTURA: libre variable de dos metros treinta centimetros (2.30 M) a dos metros quince centimetros (2.15 M). A este apartamento le corresponde el uso y goce exclusivo de dos (2) terrazas comunes, una con un área aproximada de diez y nueve metros cuadrados cuarenta y cinco decimetros cuadrados (19.45 M2) y otra con un área aproximada de doce metros cuadrados sesenta decimetros cuadrados (12.60 M2), a las cuales se accede por el apartamento. Este apartamento cuenta con un balcón privado, que debe conservarse con la destinación prevista, por lo tanto no puede ser cerrado ni alterado.

Areas o Documentos

TORRE DOS (2) - APARTAMENTO CIENTO UNO (101) —
Está localizado en la Torre dos (2) del Conjunto Ranta Ana del Bosque, ubicado en la Carrera 13 No.137-52. Cuenta con un área total construida de ciento cincuenta y un metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados (<u>151.92 M²</u>). compuesta por un área privada de Ciento treinta y nueve metros cuadrados treinta y cuatro decímetros cuadrados (<u>139.34 M²</u>) y un área común de doce metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados (12.58 M ²) que corresponden a muros

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 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 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 sufren 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-79547607



PIN de Validación: a7e40a3b



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 actualmente 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7e40ad8



<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Fletes y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7e40a3b



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.

RAA AVALUO: LRHIPO-79547607 M.I.: 50N-20442894
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y NO FRENTE 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 - ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: a7e40a3b



PIN DE VALIDACIÓN

a7e40a3b

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RENTAVALUO: LRHIPO-79547607 M.I.: 50N-20442894



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501203882106942230

Nro Matrícula: 50N-20442894

Página 2 TURNO: 2025-23428

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 12:48:46 PM

"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: 07-12-2004 Radicación: 2004-94663

Doc: ESCRITURA 14263 del 11-11-2004 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.- FIDUBOGOTA S.A.- VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO SANTA ANA DEL BOSQUE -FIDUBOGOTA S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-08-2005 Radicación: 2005-62021

Doc: ESCRITURA 8506 del 10-08-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCR.14263/2004 NOT.29 BOG. EN CUANTO A LOS LINDEROS DE LOS

APTOS.103,203,303,403,503,603,703,803,903,1003,1103 Y 1203 (TORRE 2) POR INCLUSION DE SHUT DE BASURAS Y ACLARACION EN CUANTO AL AREA CONSTRUIDA CORRECTA DEL APTO.103 (TORRE 2).

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

A: FIDUBOGOTA S.A. -FIDEICOMISO SANTA ANA DEL BOSQUE FIDUBOGOTA S.A.-

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2005 Radicación: 2005-92007

Doc: ESCRITURA 12408 del 01-11-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$296,844,348

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A, FIDUBOGOTA S.A.

NIT. 800.142.383-7

A: CONDE SERRANO LUIS ENRIQUE VICTOR.

CC# 13239750 X

A: TOCANCIPA DE CONDE CLARA EUGENIA

CC# 41473474 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2005 Radicación: 2005-92007

Doc: ESCRITURA 12408 del 01-11-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$5,265,456

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA MAYOR EXTENSION.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDUBOGOTA S.A.

NIT. 800.142.383-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-12-2015 Radicación: 2015-93434

Doc: ESCRITURA 5127 del 23-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC. 976 DE 02-02-2004 Y ESC.14263 Y 7986 -MODIFCAN ART.24-ART.30-NUMERAL 5 ART. 38-ART.44-ART.64-ART.68-ART.73-



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

Certificado generado con el Pin No: 2501203882106942230

Nro Matrícula: 50N-20442894

Pagina 3 TURNO: 2025-23428

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 12:48:46 PM

**"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

ART.79-ART.84-ADICIONA CAPITULO XVI ART.113-114-115.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ANA DEL BOSQUE P.H.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-10377

Fecha: 20-09-2011

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

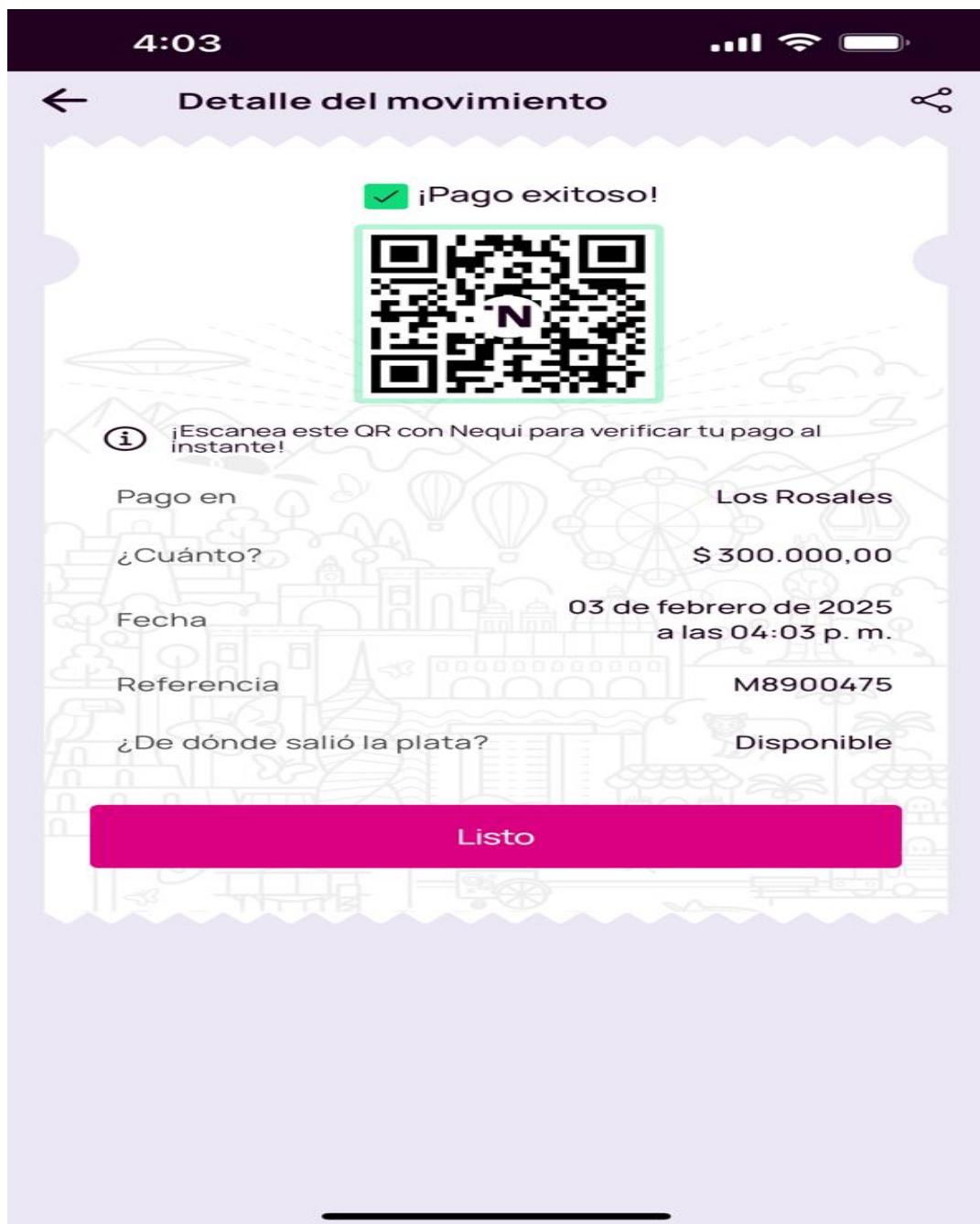
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-23428 FECHA: 20-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO FERNANDEZ SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL





ARCHIVO: LRCAJA-79547607

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-79547607
	Hash documento:	4a71a7bf50
	Fecha creación:	2025-02-05 16:02:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 937591	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.104.82.195 2025-02-05 15:59:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

