



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	07/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 GJ 194
Barrio	MODELIA
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUZ ALEJANDRA PEÑA REYES

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH** ubicado en la KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 GJ 194 MODELIA, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$593,724,127 pesos m/cte (Quinientos noventa y tres millones setecientos veinticuatro mil ciento veintisiete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	97.24	M2	\$5,817,813.00	95.28%	\$565,724,136.12
Area Privada	GARAJE	11.47	M2	\$2,441,150.00	4.72%	\$27,999,990.50
TOTALES					100%	\$593,724,127

Valor en letras

Quinientos noventa y tres millones setecientos veinticuatro mil ciento veintisiete Pesos Colombianos

Perito actuante



MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
 RAA Nro: AVAL-1020817788 C.C: 1020817788
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-02-09 13:08:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	593,724,126.62
Proporcional	0	593,724,127	Valor asegurable	593,724,127
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

Código	LRHIPO-11306 83332	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUZ ALEJANDRA PEÑA REYES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1130683332	Teléfono	3138711372
Email	luzalejandrapenareyes@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41493058	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 GJ 194				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE. P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	MODELIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p>En visita se mostró un depósito como se evidencia en el registro fotográfico, sin embargo, esta unidad no registra en los documentos jurídicos suministrados por tanto no se valora y no se tiene en cuenta para el presente estudio.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	10		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	106.30	AREA	M2	98.00
AREA PRIVADA	M2	97.24	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	459.952.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00			
AREA LIBRE COMUN	M2	6.70			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	98.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	97.24
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.00
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021.</p>				

Areas o Documentos

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

.....

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1435 de fecha 05-07-2007 en NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 1004 TORRE 6 con area de PRIVADA 97.24M2, AREA CONSTRUIDA 106.30M2 con coeficiente de 0.294 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Areas o Documentos

PROPIEDAD HORIZONTAL, situados en BOGOTA, Distrito Capital, en la TRANSVERSAL 73A NO. 24-72 y sus linderos particulares son: Apartamento número 1004 de la TORRE SEIS (6): Está ubicado en el piso 10 de la Torre 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por el número 24-72 de la transversal 73A de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C. DEPENDENCIAS: Sala, comedor, cocina, ropa, tres (3) alcobas, estudio, dos (2) baños y vestier, ALTURA. Variable entre 2.30 metros y 2.40 metros. Su área privada es de noventa y siete metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (97.24 M2). Su área construida es de ciento seis metros cuadrados con treinta decímetros

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2966	EscrituraDePropiedad	12/12/2007	15	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1690843	31/01/2025	AAA0200UWDM	0.294%	AAA0200UWDM	APARTAMENTO

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: El inmueble no cuenta con limitaciones jurídicas al dominio que afecten su comercialización.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
194	Privado	50C-1690437	11.47	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1

Observación

Cuenta con garaje privado No. 194 ubicado en sótano, sencillo y cubierto. En visita se mostró un depósito como se evidencia en el registro fotográfico, sin embargo, esta unidad no registra en los documentos jurídicos suministrados por tanto no se valora y no se tiene en cuenta para el presente estudio.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Via secundaria
Escolar	Bueno	400-500		
Comercial	Bueno	100-200		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El sector cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.			
Escritura de Propiedad Horizontal	1435		Fecha escritura	05/07/2007
Notaria escritura	15		Ciudad escritura	BogotÁ D.C.
Valor administración	300000	Total unidades	320	Terraza comunal
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	10	Porteria

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1435, Fecha escritura: 05/07/2007, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 300000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, 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, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

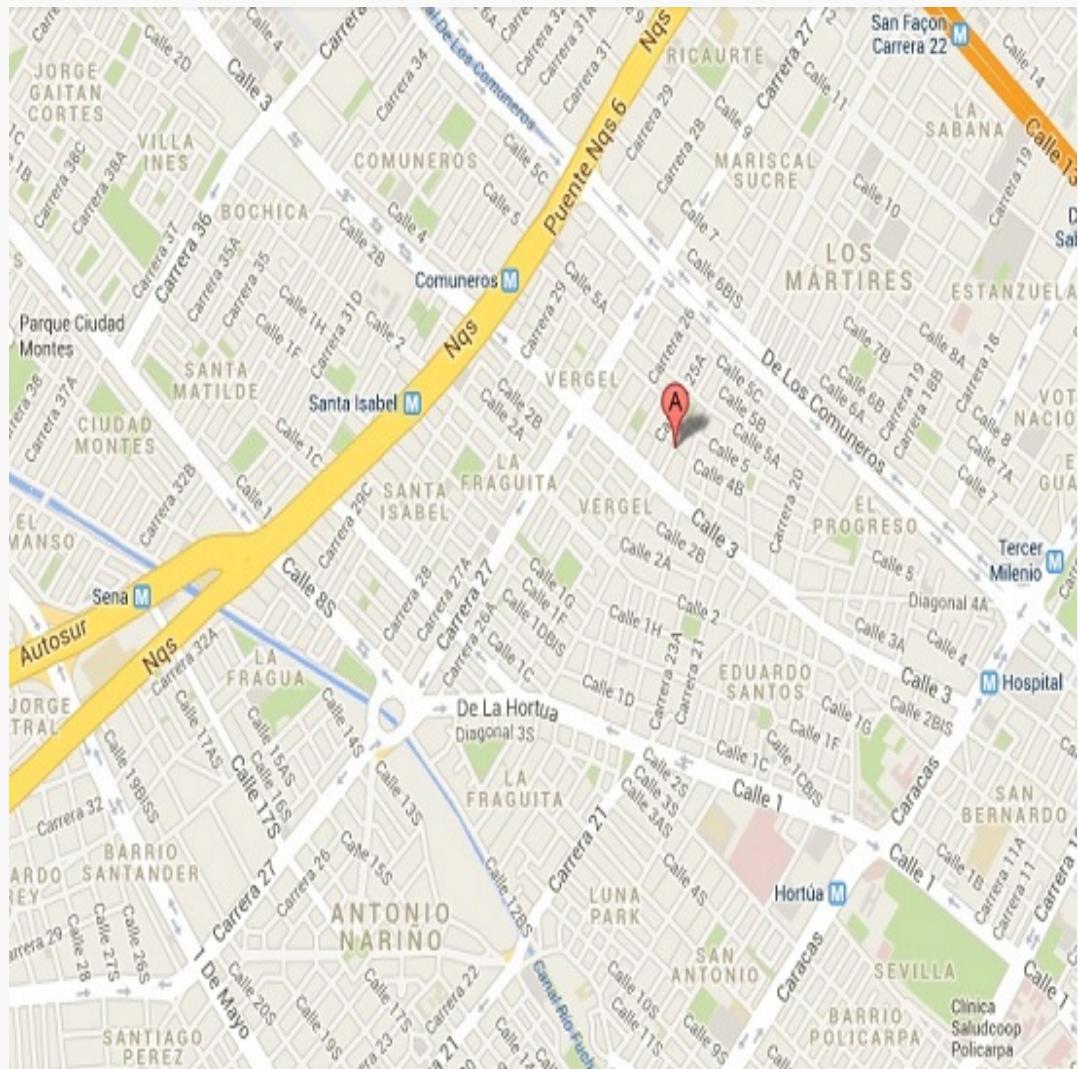
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, muros pañetados estucados y pintados, cocina integral baños enchapados en línea ahoradora con división en vidrio templado.
-------------	---

Dirección: KR 72A 24 72 TO 6 AP 1004 GJ 194 | MODELIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.66302159900005
GEOGRAFICAS : 4° 39' 46.8786''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1160763189999
GEOGRAFICAS : 74° 6' 57.8736''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	8	\$648,000,000	0.95	\$615,600,000	2	\$28,000,000	1	\$7,000,000	\$6,006,521.74	3138618979
2	MISMO CONJUNTO	8	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	1	\$28,000,000	1	\$7,000,000	\$5,750,000.00	3102176741
3	CL 24 KR 69A	5	\$535,000,000	0.95	\$508,250,000	1	\$28,000,000	1	\$7,000,000	\$5,633,928.57	3183383573
4	MISM	1	\$565,000,000	0.95	\$536,750,000	1	\$28,000,000	1	\$7,000,000	\$5,880,801.69	3012837424
Del inmueble		10				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	92.00	92.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,006,521.74
2	18	106.00	98.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,750,000.00
3	20	87.00	84.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,633,928.57
4	15	94.80	85.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,880,801.69
18 a±os										
									PROMEDIO	\$5,817,813.00
									DESV. STANDAR	\$161,235.49
									COEF. VARIACION	2.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,979,048.49	TOTAL	\$581,402,675.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,656,577.51	TOTAL	\$550,045,597.02
VALOR TOTAL		\$565,724,136.12		

Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble avaluado.

Enlaces:

1 - https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191695703?_gl=1*skm3po*up*MQ_*qs*MQ_*&gclid=CjwKCAiAmpyBBAEiwA-

2 - https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191087469?_gl=1*skm3po*up*MQ_*qs*MQ_*&gclid=CjwKCAiAmpyBBAEiwA-

3 - https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11066486?_gl=1*yczno8*up*MQ_*qs*MQ_*&gclid=CjwKCAiAmpyBBAEiwA-

4 - https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191278972?_gl=1*6dexj*up*MQ_*qs*MQ_*&gclid=CjwKCAiAmpyBBAEiwA-

P8N4oRPB8ZUM70y4OoP10khewzz7UoofbZHPiesKn41JCxFb9A7AcSx0C.dsOAvD.BwE

P8N4oRPB8ZUM70y4OoP10khewzz7UoofbZHPiesKn41JCxFb9A7AcSx0C.dsOAvD.BwE

Plano

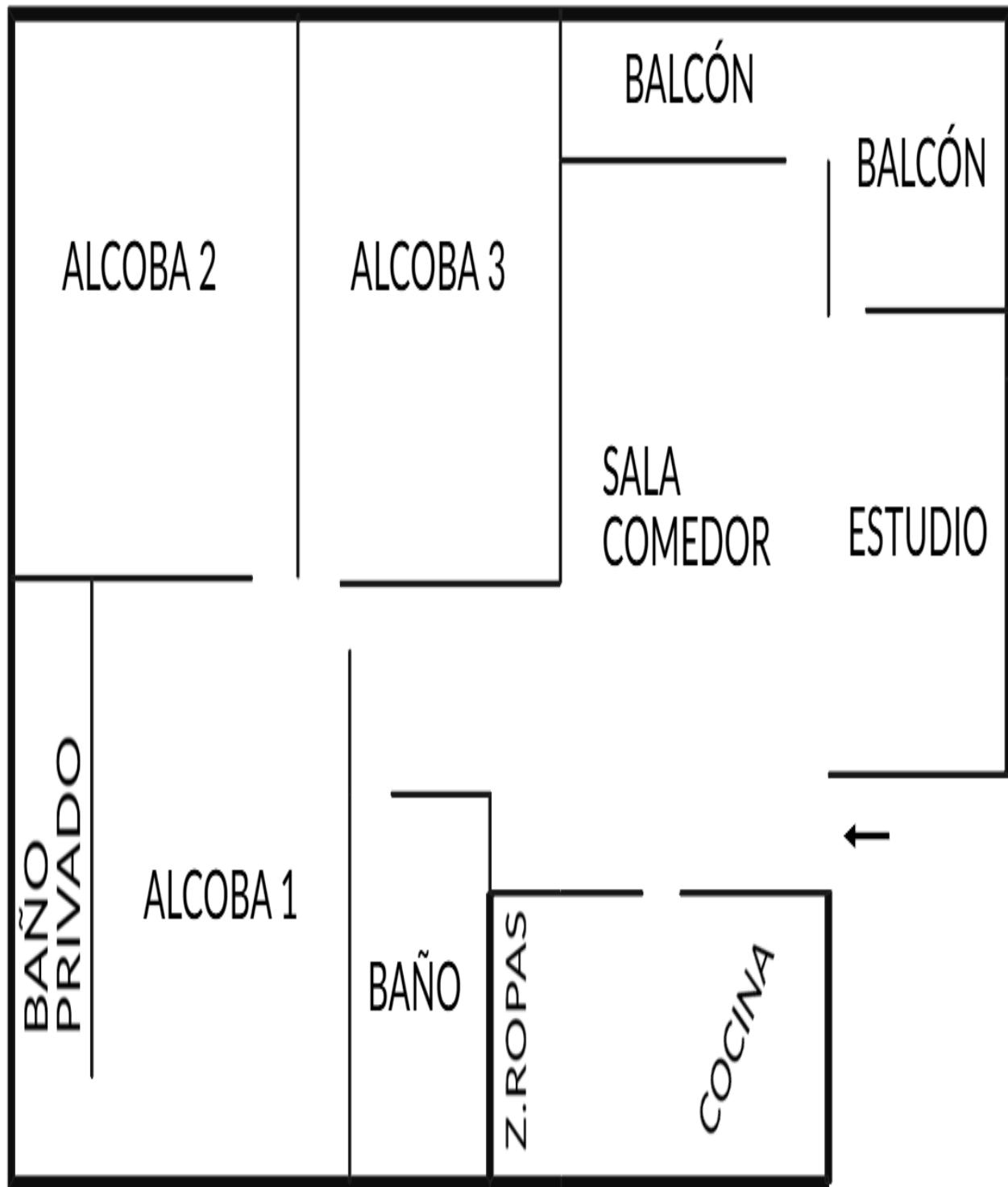


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



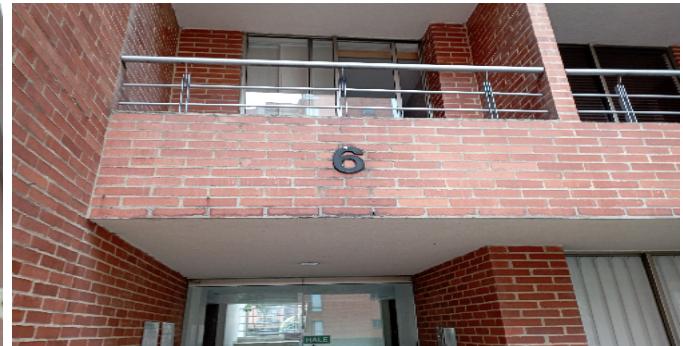
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



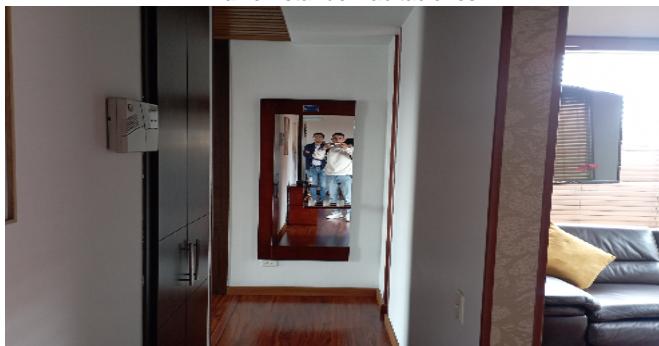
Estudio



Closest linos



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Imagen 1: Closet hab. Principal



Imagen 2: Baño Privado Hab 1



Imagen 3: Baño Privado Hab 1



Imagen 4: Habitación 2



Imagen 5: Closet 1



Imagen 6: Habitación 3



Imagen 7: Closet 2

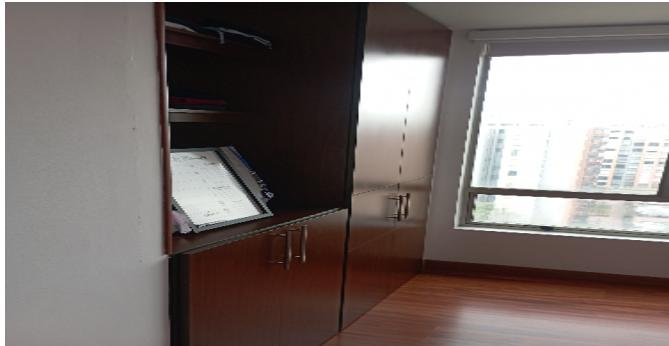
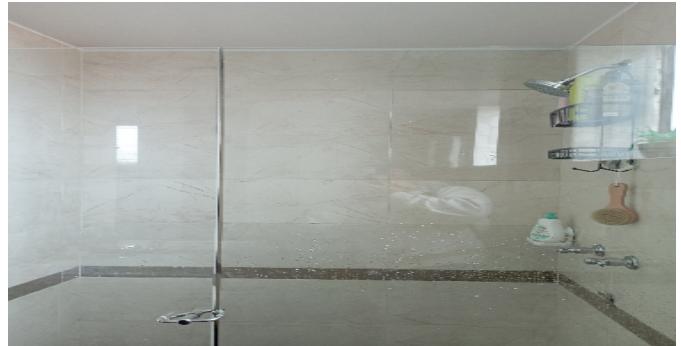


Imagen 8: Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Turco baño-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1130683332



PIN de Validación: a8340914



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra Acreditado 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
03 Sep 2021

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
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1130683332 M.I.: 5001690843
Categoría 6: Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, oficinas de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
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
03 Sep 2021

Regímen
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
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: a8340914



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788
El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de auto regulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8340914

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 catorce (14) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501317137107626261

Nro Matrícula: 50C-1690437

Página 2 TURNO: 2025-68552

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:15:19 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: 31-07-2007 Radicación: 2007-80500

Doc: ESCRITURA 1435 del 05-07-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$223,488,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311

A: PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH

CC# 41493058 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,562,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA LIBERACION MAYOR EXTENSION ESTE Y OTRO

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: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27725

Doc: ESCRITURA 355 del 13-03-2014 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

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.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501317137107626261

Nro Matrícula: 50C-1690437

Página 3 TURNO: 2025-68552

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:15:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-68552 FECHA: 31-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR.

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501311012107626304

Nro Matrícula: 50C-1690843

Página 2 TURNO: 2025-68556

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:19:36 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: 31-07-2007 Radicación: 2007-80500

Doc: ESCRITURA 1435 del 05-07-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$223,488,240

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311

A: PARRAGA RAMIREZ ANA ELIZABETH

CC# 41493058 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2008 Radicación: 2008-5508

Doc: ESCRITURA 2966 del 12-12-2007 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,562,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA LIBERACION MAYOR EXTENSION ESTE Y OTRO

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: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-27725

Doc: ESCRITURA 355 del 13-03-2014 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL SALITRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

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.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501311012107626304

Nro Matrícula: 50C-1690843

Página 3 TURNO: 2025-68556

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 07:19:36 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-68556 FECHA: 31-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRptBShRqvEC

4 Feb 2025 - 04:54 p.m.

Detalle código QR

Descripción

Avaluo

Producto destino

LOS ROSALES

Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 300.000,00

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

514-458648-66